

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК**

от 22 септември 2016 година

относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Люксембург

(ЕССР/2016/09)

(2017/С 31/06)

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 Люксембург:
  - а) От известно време насам цените на жилищните недвижими имоти в Люксембург постоянно растат. В момента цените са безпрецедентно високи и растат както по отношение на дохода, така и по отношение на наемите. Тези ценови промени се поддържат от структурен дисбаланс между силното търсене на жилища, предизвикано *inter alia* от демографски фактори и политически стимули, и ограниченията в предлагането, свързани с наличността на жилища.
  - б) Растящите цени на жилищните недвижими имоти биха могли да си взаимодействат с уязвимости, изразяващи се в задлъжнялост на домакинствата, и да доведат до допълнително увеличение на цялостната задлъжнялост и на дела на уязвимите домакинства. Ипотечното кредитиране нарасна бързо през последните години и равнището на ипотечния дълг е високо по отношение на располагаемия доход на люксембургските домакинства. Освен това домакинствата имат експозиция към лихвен риск, тъй като тенденцията е ипотечните кредити да са с променлив лихвен процент. Като цяло, съотношенията кредит/стойност на недвижимия имот и обслужване на дълга/доход в Люксембург са умерени и могат да действат като смекчаващ фактор срещу загуби във финансовата система, ако уязвимостите се материализират. Разпределението на тези съотношения за новите и съществуващите ипотечни кредити обаче предполага ясно открояващ се дял ипотекарни длъжници, чиито дълг и разходи по обслужването му са високи спрямо дохода им.
  - в) Уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти заедно с вече завишените и силно нарастващи цени на недвижимите имоти излагат реалната икономика на Люксембург на рискове за финансовата стабилност. В случай на икономически или финансов шок – като растеж на безработицата и/или спад в растежа на доходите или цените на жилищните недвижими имоти – за силно задлъжнелите 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 в случай на 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). Този проблем може да стане по-ясно изразен, ако тенденцията за растеж на дълга на домакинствата в Люксембург продължи. Следва да се отбележи, че и равнищата на финансовите активи на люксембургските домакинства са високи, въпреки че те отбелязват спад спрямо дълга, което може да действа като смекчаващ фактор в случай на шок, ако домакинствата желаят и имат възможност да използват тези източници на богатство.

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

- г) ЕССР отдава внимание на прилаганите от люксембургските органи мерки в сектора на жилищните недвижими имоти. До момента тези мерки се съсредоточават върху увеличаването на устойчивостта на банковия сектор, като се увеличават рисковите тегла на ипотечните кредити с високо съотношение кредит/стойност на недвижимия имот и като се прилагат капиталови буфери както в целия банков сектор, така и спрямо системно значимите институции. Като цяло, банките в Люксембург са добре капитализирани и експозициите им към сектора на жилищни недвижими имоти са относително ниски. Предвид тези мерки изглежда, че в момента преките рискове за банковата система, свързани с уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти, са ограничени.
- д) Освен въвеждането на микропруденциални мерки, с които от банките се изисква да имат подходящо вътрешно управление и правила по отношение на пазара на ипотечни кредити, не са предприети макропруденциални мерки за намаляване на уязвимостите, свързани с евентуално отрицателното взаимодействие между задлъжнялостта на домакинствата и динамиката на цените на жилищните недвижими имоти. Поради тази причина прилаганите от люксембургските органи мерки могат да се окажат неподходящи с оглед на пълното преодоляване на констатираните уязвимости,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:

ЕССР установи, че наличието на средносрочни уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Люксембург 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 се изразяват в комбинацията от високи цени на жилищните недвижими имоти и растящата задлъжнялост на домакинствата.

Съставено във Франкфурт на Майн на 22 септември 2016 година.

Francesco MAZZAFERRO

*Ръководител на секретариата на ЕССР*

*От илето на Генералния съвет на ЕССР*

---