

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК**от 22 септември 2016 година****относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Нидерландия****(ЕССР/2016/10)**

(2017/С 31/07)

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 Нидерландия:
 - а) Домакинствата в Нидерландия са силно задлъжнели, като съотношението на дълга спрямо дохода е сред най-високите в Съюза въпреки лекото му понижаване през последните години.
 - б) Освен това стойността на нидерландските ипотечни кредити спрямо стойността на базовото обезпечение е сред най-високите в Европа. Общата стойност на дълга на приблизително една четвърт от всички ипотечарни длъжници и на половината от ипотечарните длъжници под 40-годишна възраст надхвърля стойността на жилището им. Вероятно е тази уязвимост да остане завишена първо защото тенденцията е новите ипотечни кредити да бъдат високи спрямо стойността на закупения имот и второ – поради ниските средни амортизационни норми. За новите ипотечни кредити обаче амортизационните норми са по-високи, защото само при амортизируемите ипотечни кредити лихвите могат да се приспадат за данъчни цели, което е стимул за това домакинствата да амортизират кредитите си.
 - в) Понастоящем няма общи признаци на прекомерно завишаване на цените на пазара на жилищни недвижими имоти в Нидерландия и исторически погледнато, цените изглеждат ниски в сравнение с дохода. Това се наблюдава въпреки силния растеж на цените на жилищните недвижими имоти през последните години, който беше предшестван от значим икономически спад след световната финансова криза. В големите градове, макар и не в национален мащаб, цените се връщат на равнищата им отпреди кризата.
 - г) Силната задлъжнялост на домакинствата и относително ниската обезпеченост на ипотечните кредити могат да доведат до значителни отрицателни преки и непреки ефекти върху макроикономическата и финансовата стабилност. Например, в случай на неблагоприятен икономически или финансов шок, като растеж на безработицата и/или спад в растежа на доходите, 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 ако те са придружени със 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).

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

- д) Като цяло, нидерландската банкова система е добре капитализирана и нидерландските органи прилагат редица капиталови буфери, които ще се въвеждат поетапно през следващите години. Освен това стрес тестовете показват, че нидерландските банки имат достатъчно капитал, за да издържат неблагоприятните сценарии, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти. Поради тези причини се счита, че банковата система е устойчива срещу преки шокове в сектора на жилищните недвижими имоти. Важно е да се отбележи и растящата важност на небанковия сектор за жилищното ипотечно кредитиране. Понастоящем около половината от всички нови ипотечни кредити се предоставят от институции, които не са банки, като застрахователните институции. Определени макропруденциални мерки, приети по отношение на кредитите (като ограничението на съотношението кредит/стойност на недвижимия имот), се прилагат и по отношение на кредитите, предоставени от небанковия сектор. Анализът на евентуалните рискове за финансовата стабилност, които произтичат от небанковите институции, предоставящи ипотечни кредити, обаче е ограничен.
- е) За намаляването на горепосочените уязвимости допринасят някои структурни фактори, които ограничават прекия кредитен риск от ипотечното кредитиране, като наличието на ефективни средства за правна защита на кредитодателите при неизпълнение на длъжника и стриктните правила за банкрута на физическите лица.
- ж) ЕССР отдава внимание на прилаганите в Нидерландия мерки в сектора на жилищните недвижими имоти. Сред тях са ограниченията на съотношенията обслужване на дълга/доход и кредит/стойност на недвижимия имот за новите кредити, които стават по-стриктни с течение на времето, и намаляването на размера на лихвените плащания по ипотечните кредити, които се приспадат от облагаемия доход. Макар че са подходящи предвид естеството на уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в Нидерландия, тези мерки могат да се окажат недостатъчни, за да ги преодолеят напълно, тъй като повечето мерки се въвеждат поетапно и калибрирането им няма да породи особено ограничителен ефект дори след цялостното им прилагане.

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:

ЕССР установи, че наличието на средносрочни уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Нидерландия 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 постоянно високото равнище на дълга на домакинствата и ниската обезпеченост на ипотечните кредити. По-конкретно, има голяма група домакинства, особено по-младите ипотекарни длъжници, чиито равнища на дълг надхвърлят стойността на жилището им.

Съставено във Франкфурт на Майн на 22 септември 2016 година.

Francesco MAZZAFERRO

Ръководител на секретариата на ЕССР

От итето на Генералния съвет на ЕССР