

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК**от 22 септември 2016 година****относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Швеция****(ЕССР/2016/11)**

(2017/С 31/08)

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 Швеция:
 - а) Наблюдава се съществен и продължителен във времето ръст на цените на жилищните недвижими имоти в Швеция. През последните години те растат по-бързо от дохода на домакинствата (въпреки че през последните месеци се забелязва намаляване на темпа им на растеж). Въз основа на прогнози на Европейската централна банка и Международния валутен фонд изглежда, че цените на жилищните недвижими имоти са прекомерно завишени.
 - б) Промените на цените на жилищните недвижими имоти се отразяват и върху равнищата на дълг на шведските домакинства. Равнището на дълг спрямо разполагаемия доход на домакинствата и спрямо БВП се увеличава и е завишено в сравнение с повечето страни в Съюза. Например дългът на домакинствата, изтеглили нови ипотечни кредити през 2015 г., е средно четири пъти по-висок от годишния им разполагаем доход, като същевременно е немалък и дялът на домакинствата, които вземат нови кредити на стойност, повече от седем пъти по-висока от годишния им разполагаем доход. Въпреки че шведските домакинства имат високи норми на спестяване и притежават активи с висока стойност, голям дял от активите им са под формата на жилищни недвижими имоти и пенсионни схеми, стойността и ликвидността на които може да не са устойчиви при стресови пазарни условия. Освен това липсват надеждни данни относно разпределението на тези активи сред домакинствата.
 - в) Извън цикличните фактори, сред причините за бързия ръст на цените на жилищните недвижими имоти и високата задлъжнялост на домакинствата са и структурните фактори. Някои от тези фактори, като демографските промени, урбанизацията и силния ръст на доходите, са извън прекия контрол на шведските органи. За натрупването на уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти допринасят обаче и някои фактори, които са под контрола на органите, а именно данъчният режим на недвижимите имоти (напр. данъчните облекчения за собствениците на жилище, приспадането на лихвите по ипотечни кредити от облагаемия доход, данъкът върху капиталовата печалба) и ограниченията в предлагането (напр. силно регулираният пазар на жилищни имоти под наем и регулаторните ограничения във връзка със строежа на нови жилища). В тези ситуации могат да се използват мерки на макропруденциалната политика, за да се подобрят устойчивостта на финансовата система и балансите на домакинствата, ако не бъдат предприети структурни реформи за преодоляването на структурните причини за уязвимостите.
 - г) В случай на икономически или финансов шок – като растеж на безработицата и/или спад в растежа на доходите или на цените на жилищата – 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

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

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).

- д) Неблагоприятната динамика на цените на жилищните недвижими имоти и потреблението на домакинствата също представляват заплаха за банковата система. Рискът от загуби би могъл да се увеличи от високата зависимост на шведските банки от пазарно финансиране и финансиране в чуждестранна валута. 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. Въпреки това шведският банков сектор е добре капитализиран и печеливш в сравнение с другите европейски банки и стандартите за отпускане на кредити изглеждат предпазливи. Стрес тестовете, проведени в шведската банкова система, показват, че тя ще бъде устойчива, за да понесе тежко влошаване на макроикономическите условия. Освен това шведските органи приеха мерки за засилване на устойчивостта на шведския банков сектор, включително чрез капиталови буфери, по-високи капиталови изисквания за ипотечните експозиции и въвеждането на отделни изисквания за коефициента на ликвидно покритие за няколко валути.
- е) ЕССР отдава внимание на прилаганите в Швеция мерки по отношение на уязвимостите, свързани със задлъжнялостта на домакинствата и цените на жилищните недвижими имоти. Очаква се, че с въвеждането през 2010 г. на ограничение в размер на 85 % за съотношението кредит/стойност на недвижимия имот за новите ипотечни кредити и на изискване за амортизация през 2016 г. в известна степен ще се преодолее допълнителното натрупване на уязвимости. Макар че са подходящи предвид естеството на уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в Швеция, настоящите мерки могат да се окажат недостатъчни, за да ги преодолеят напълно. Предвид това, че мерките се прилагат само спрямо новите жилищни кредити, ще отнеме време, за да намалят осезателно уязвимостите, свързани с равнището на задлъжнялост на домакинствата,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:

ЕССР установи, че наличието на средносрочни уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Швеция 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 бързо растящите цени на жилищните недвижими имоти, които изглежда са прекомерно завишени, и високата и растяща задлъжнялост, особено сред някои групи домакинства. Освен това, ако рисковете се реализират, 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*