

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2016 m. rugsėjo 22 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Jungtinės Karalystės gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRB/2016/12)**

(2017/C 31/09)

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 sisteminių ir į ateitį nukreiptą su gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turto susijusių grėsmių Sąjungos mastu vertinimą. Šiame kontekste ESRV aštuoniose šalyse nustatė tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, kurios yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, o šis gali sukelti labai neigiamas realiosios ekonomikos pasekmes;
- (3) Jungtinės Karalystės atveju ESRV grėsmių vertinime pabrėžiama tai:
 - a. Po Jungtinėje Karalystėje 2016 m. birželio 23 d. surengto referendumo dėl šalies narystės Europos Sąjungoje kilę neaiškumai galėjo itin smarkiai paveikti šios šalies gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinką.
 - b. Iš karto po referendumo būsto statytojų akcijų kainos ir vartotojų pasitikėjimas smarkiai smuko. 2016 m. liepos mėn., palyginti su praėjusiu mėnesiu, gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos krito 0,2 %, tačiau jau 2016 m. rugpjūčio mėn. vėl pradėjo augti ir palyginti su praėjusiu mėnesiu buvo +0,2 % aukštesnės.
 - c. Iki referendumo pagrindinės grėsmės JK gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje buvo susijusios su aukštu namų ūkių išskolinimu ir jau kelerius metus augančiomis gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainomis (be to, buvo galima šių veiksmų tarpusavio sąveika).
 - d. Konkrečiai namų ūkių išskolinimo ir jų pajamų bei ekonomikos dydžio santykis yra didesnis nei kitose Sąjungos šalyse. Nors tai galėjo iš dalies lemti struktūriniai veiksniai, pavyzdžiui, gerai išvystyta bankų sistema ir struktūrinis būsto stygius JK, tai gali rodyti ir didesnę riziką. Didelio namų ūkių išskolinimo riziką šiek tiek mažina tai, kad bendras namų ūkių išskolinimo ir pajamų santykis nuo 2008 iki 2012 m. ar 2013 m. sumažėjo (ir nuo to laiko išliko stabilus). Be to, namų ūkių, kurių išskolinimas sudaro labai didelę pajamų dalį, skaičius pastaraisiais metais sumažėjo, o pastaruoju metu suteikiama šiek tiek mažiau naujų paskolų, sudarančių didelę pajamų dalį.
 - e. Nominalios gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos viršijo aukščiausią ikikrizinį lygį 2015 m., nors realios kainos yra mažesnės ir nepasiekė šio lygio. Be to, gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos dabar atsietos nuo nuomos mokesčio ir pajamų augimo lygio: pastaraisiais metais būsto kainų augimas daugiau nei 3 kartus viršijo pajamų augimą, o nuo 2012 m. pabaigos smarkiai išaugo kainų ir nuomos mokesčio santykis.
 - f. Po referendumo Anglijos bankas kartu su keliomis tarptautinėmis institucijomis sumažino JK ekonomikos ir būsto rinkos perspektyvas. Pagal dabartines Anglijos banko prognozes, būstų kainos apskritai kitais metais turėtų šiek tiek mažėti; tas pats pasakytina ir apie hipotekos leidimų skaičiaus pokyčius. Jei šios prognozės pasitvirtins, hipotekos išskolinimas turėtų didėti lėčiau, taigi grėsmės vidutiniu laikotarpiu turėtų mažėti. Vis dėlto ekonomikos augimui sulėtėjus gali pasireikšti dalis nurodytų grėsmių, pavyzdžiui, išaugus nedarbo lygiui ir (arba) smukus pajamų augimui, daliai namų ūkių gali būti sudėtinga aptarnauti turimas skolas.

⁽¹⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

- g. Be to, išsipildžius nepalankiam ekonomikos scenarijui, su tuo susiję neigiami padariniai namų ūkių pajamoms ir turtui gali sustiprinti pradinį sukrėtimą, o tai dar labiau padidintų neigiamus tiesioginius ir netiesioginius padarinius finansiniam stabilumui (pavyzdžiui, jei namų ūkiai būtų priversti mažinti vartojimą tam, kad galėtų aptarnauti turimas hipotekos paskolas, arba padažnėjus hipotekos išsipareigojimų nevykdymui). Be to, augantis ir nemažas JK būsto pirkimo nuomai (angl. *buy-to-let*) sektorius gali dar labiau padidinti būsto rinkos nuosmukį, nes labiau tikėtina, kad būstą nuomai perkantys investuotojai parduos turimą turtą, jei laukiama būsto kainų smukimo.
- h. 2016 m. rugpjūčio 3 d. Anglijos bankas (angl. *Bank of England*) priėmė ekonomikai padėti skirtų priemonių paketą (įskaitant palūkanų normos sumažinimą ir priemones tam, kad mažesnės palūkanų normos pasiektų realiąją ekonomiką). Šios priemonės turėtų padėti hipotekos skolininkams ir būsto rinkai, be to, gali sumažinti riziką esant nuosmukiui.
- i. Kita vertus, neatmestina galimybė, kad būsto rinkos augimo sulėtėjimas bus laikinas, ir po kiek laiko būsto kainų, hipotekos leidimų ir namų ūkių išsiskolinimo augimas gali vėl atsinaujinti. Pagal šį scenarijų toliau augtų ir grėsmės gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje. Dar iki referendumo Finansinės politikos komitetas (angl. *Financial Policy Committee*), Rizikos ribojimo reguliavimo institucija (angl. *Prudential Regulation Authority*) ir Finansų priežiūros tarnyba (angl. *Financial Conduct Authority*) įgyvendino daug politikos priemonių šioms gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmėms (įskaitant grėsmėms, kurias lemia namų ūkio išsiskolinimo augimas) sumažinti ir suvaldyti. Pastebėta, kad šios priemonės didina hipotekos skolininkų atsparumą.
- j. Anglijos bankas ėmėsi konkrečių priemonių šalies bankų sistemos atsparumui itin dideliame sukrėtimui būsto rinkoje užtikrinti. Pastaraisiais metais Anglijos bankas atliko testavimą nepalankiausiomis aplinkybėmis ir įvertino bankų sistemos atsparumą esant gerokai sunkesniems scenarijams, nei tikimasi šiuo metu. Šis testavimas nepalankiausiomis aplinkybėmis padėjo užtikrinti, kad bankų kapitalo pakaktų ne tik atsilaukyti nepalankiausiomis aplinkybėmis, bet ir išsaugoti gebėjimą toliau kredituoti. Sprendžiant iš analizės, JK bankų sistema būtų pakankamai atspari ir atlaikytų sukrėtimą būsto rinkoje, jei artimiausiu metu minėtų grėsmių išvengtų nepavyktų.
- k. Apskritai gali būti, kad JK gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinka pasiekė lemiamą kryžkelę. Kadangi dar nėra aišku, kaip JK referendumas paveiks šalies narystę Europos Sąjungoje, dar negalima įvertinti, ar susidariusios grėsmės pasireišk dabar ar augs toliau. Tikėtina, kad tinkamas politikos atsakas abiejų scenarijų atveju bus skirtingas. Todėl JK valdžios institucijoms bus svarbu atidžiai stebėti vykstančius pokyčius ir prirėkus pagal juos koreguoti makrolygio rizikos ribojimo politiką. Ateityje bus svarbu užtikrinti, kad bet kokie pokyčiai būsto rinkoje būtų įgyvendinami tinkama sparta, taip išvengiant naujų grėsmių.

PRIĖMĖ ŠĮ IŠPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad Jungtinės Karalystės gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriaus vidutinės trukmės grėsmės yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, kuris gali sukelti labai neigiamas pasekmes realiajai ekonomikai. Šiuo metu JK būsto rinkos vidutinio laikotarpio perspektyvos kelia didelių abejonių. Tačiau makrolygio rizikos ribojimo perspektyvos požiūriu, ESRV mano, kad gali nepavykti išvengti grėsmių esant kitiems būsto rinkos scenarijams, t. y. pasireiškus susidariusioms grėsmėms (visų pirma susijusioms su namų ūkių išsiskolinimu ir sąveika su išaugusiomis gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainomis) arba joms toliau augant. Tikėtina, kad tinkamas politikos atsakas abiejų scenarijų atveju bus skirtingas. Todėl JK valdžios institucijoms bus svarbu atidžiai stebėti vykstančius pokyčius ir prirėkus pagal juos koreguoti makrolygio rizikos ribojimo politiką.

Priimta Frankfurte prie Maino 2016 m. rugsėjo 22 d.

Francesco MAZZAFERRO

ESRV sekretoriato vadovas

ESRV bendrosios valdybos vardu