

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

от 27 юни 2019 година

относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Чешката република**(ЕССР/2019/10)**

(2019/C 366/07)

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, 16 и 18 от него,

като има предвид, че:

- (1) Жилищните имоти са ключов сектор на реалната икономика и съществена част от богатството на домакинствата и банковото кредитиране. Жилищните недвижими имоти представляват голям компонент от държаните от домакинствата активи и жилищните кредити често са голяма част от баланса на кредитните институции. Освен това жилищното строителство обикновено е важен елемент на реалната икономика, тъй като е източник на заетост, инвестиции и растеж.
- (2) Финансовите кризи от миналото и опитът в много държави показаха, че неустойчивите промени на пазарите на недвижими имоти може да доведат до тежки последици за стабилността на финансовата система и на икономиката като цяло в дадена държава, което може да доведе и до негативни трансгранични ефекти от преноса. Последниците за финансовата стабилност могат да бъдат както преки, така и непреки. Преките последици се изразяват в кредитни загуби по портфейлите от ипотечни кредити поради неблагоприятните икономически и финансови условия и едновременните отрицателни промени на пазара на жилищни недвижими имоти. Непреките последици са свързани с промени в потреблението на домакинствата, като това има допълнителни последици за реалната икономика и финансовата стабилност.
- (3) Пазарите на недвижими имоти са предразположени към циклични промени. Прекомерното поемане на рискове, прекомерният ливъридж и неподходящите стимули по време на подем в цикъла на недвижимите имоти може да доведат до тежки отрицателни последици както за финансовата стабилност, така и за реалната икономика. Предвид значението на жилищните недвижими имоти за финансовата и макроикономическата стабилност, освен като средство за намаляване на системния риск, особено важно е макропруденциалната политика да се използва и когато се полагат усилия да се предотврати натрупването на уязвимости на пазарите на жилищни недвижими имоти.
- (4) Макар че цикличните фактори играят важна роля за засилването на установените уязвимости на пазарите на жилищни недвижими имоти в държавите от Европейското икономическо пространство (ЕИП), налице са и структурни фактори, които ги предизвикват. Сред тези фактори са липсата на предлагане на жилища – което оказва натиск за покачване на цените на жилищата и увеличаване на дълга на домакинствата, които купуват собствен имот – или други публични политики, които могат да са стимул за домакинствата да вземат прекомерно много кредити. Предвид това, че тези фактори надхвърлят макропруденциалната политика, мерките от други области на политиката могат да допълнят и подпомогнат настоящите макропруденциални мерки при ефикасното и ефективното преодоляване на уязвимостите на пазарите на жилищни недвижими имоти в отделните държави, без да се създават прекомерни разходи за реалната икономика и финансовата система.

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

- (5) През 2016 г. Европейският съвет за системен риск (ЕССР) проведе оценка на средносрочните уязвимостите на равнището на Съюза, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти ⁽²⁾. Тази оценка даде възможност на ЕССР да установи, че в няколко държави редица средносрочни уязвимости са източници на системен риск за финансовата стабилност, което доведе до издаването на предупреждения до осем държави: Белгия ⁽³⁾, Дания ⁽⁴⁾, Люксембург ⁽⁵⁾, Нидерландия ⁽⁶⁾, Австрия ⁽⁷⁾, Финландия ⁽⁸⁾, Швеция ⁽⁹⁾ и Обединеното кралство ⁽¹⁰⁾.
- (6) ЕССР наскоро завърши систематична оценка в перспектива на уязвимостите на равнището на ЕИП, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти ⁽¹¹⁾.
- (7) В този контекст ЕССР установи, че някои средносрочни уязвимости в единадесет държави, една от които е Чешката република, са източници на системен риск за финансовата стабилност, по отношение на които не са взети мерки в достатъчна степен.
- (8) ЕССР взема под внимание макропруденциалните действия, предприети от Чешката република, за да се намали системният риск от сектора на жилищните недвижими имоти, и предлага на компетентните чешки органи да бъдат в готовност да предприемат по-нататъшни действия, в случай че настоящата позиция на макропруденциалната политика се окаже недостатъчна.
- (9) Във връзка с Чешката република извършената от ЕССР оценка на уязвимостите показва следното:
- а) Растежът на цените на жилищата изпревари растежа на доходите на домакинствата в средносрочен план и не може да бъде напълно обоснован от промените в способността на домакинствата да обслужват дълговете си. Според прогнозата на Česká národní banka (Чешката народна банка) от втората половина на 2018 г. цените на жилищата в Чешката република са прекомерно завишени с между 10 % и 15 %. Освен приноса от циклични фактори има важни структурни фактори, които може да са допринесли за това прекомерно завишаване. По-специално бавният темп на работа по бъдещия градски план на Прага и забавянето при издаването на разрешения за строеж също може да са допринесли за недостига на предлагане на жилищата, особено в столицата.
 - б) Прекомерно завишените цени на жилищата, които продължават да растат, заедно с високия растеж на жилищните кредити и занижаването на стандартите за отпускане на кредити през последните години увеличиха възможността за кредитни загуби от ипотечните кредити в случай на неблагоприятни икономически и финансови условия или неблагоприятните промени на пазара на жилищните недвижими имоти с преки последици за финансовата стабилност. По сходен начин растящата задлъжнялост на домакинствата, съчетана с растящия дял домакинства, които са потенциално уязвими от неблагоприятните икономически и финансови условия или от неблагоприятните промени на пазара на жилищните недвижими имоти, може да доведе до намаляването на потреблението на домакинствата в случай на икономически или финансов шок, което би могло да доведе до вторични ефекти, които биха засегнали непряко финансовата стабилност.
 - в) Годишният растеж на жилищните кредити е висок в средносрочен план. Преди въвеждането на препоръчаните пределни стойности на съотношенията кредит/стойност на недвижимия имот (Кр/Ст), дълг/доход (Дг/Дх) и обслужване на дълга/доход (ОДг/Дх) нарастването на жилищните кредити беше съпътствано от занижаване на стандартите за отпускане на кредити, както сочи растящият процент заеми с високо съотношение Кр/Ст (над 80 % и 90 %) и от растящия процент заеми с високи съотношения Дг/Дх и ОДг/Дх (съответно над 8 % и 40 %). Тези кредити са предоставяни на домакинства, които може да са уязвими от неблагоприятните икономически и финансови условия. Освен това са предоставяни растящ процент кредити, които съчетават високи съотношения Кр/Ст с високи съотношения Дг/Дх или ОДг/Дх, като по този начин още повече се увеличава потенциалът за кредитни загуби, свързани с тези нови ипотечни кредити. Макар че относителните рискови тегла по портфейлите с ипотечни кредити на кредитните институции в Чешката република, които използват вътрешнорейтинговия подход, могат да се считат за относително високи в сравнение с други държави от ЕИП, тези рискови тегла намаляват.

⁽²⁾ Вж. публикацията „Уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в ЕС“, ЕССР, ноември 2016 г., достъпна на уебсайта на ЕССР www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ Предупреждение ЕССР/2016/06 на Европейския съвет за системен риск от 22 септември 2016 г. относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Белгия (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 45).

⁽⁴⁾ Предупреждение ЕССР/2016/07 на Европейския съвет за системен риск от 22 септември 2016 г. относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Дания (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 47).

⁽⁵⁾ Предупреждение ЕССР/2016/09 на Европейския съвет за системен риск от 22 септември 2016 г. относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Люксембург (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 51).

⁽⁶⁾ Предупреждение ЕССР/2016/10 на Европейския съвет за системен риск от 22 септември 2016 г. относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Нидерландия (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 53).

⁽⁷⁾ Предупреждение ЕССР/2016/05 на Европейския съвет за системен риск от 22 септември 2016 г. относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Австрия (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 43).

⁽⁸⁾ Предупреждение ЕССР/2016/08 на Европейския съвет за системен риск от 22 септември 2016 г. относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти във Финландия (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 49).

⁽⁹⁾ Предупреждение ЕССР/2016/11 на Европейския съвет за системен риск от 22 септември 2016 г. относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Швеция (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 55).

⁽¹⁰⁾ Предупреждение ЕССР/2016/12 на Европейския съвет за системен риск от 22 септември 2016 г. относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Обединеното кралство (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 57).

⁽¹¹⁾ Вж. публикацията „Уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в страните от ЕИП“, ЕССР, 2019 г., достъпна на уебсайта на ЕССР www.esrb.europa.eu.

- г) Въпреки че задлъжнялостта на домакинствата в Чешката република може да се счита за умерена в сравнение с други държави от ЕИП, тя се увеличава успоредно с растежа на ипотечните кредити. Въпреки че неотдавна имаше по-дълги периоди, по време на които лихвите бяха фиксирани, значителен дял нови ипотечни кредити бяха дадени преди със срок на първоначално фиксиране на лихвения процент, по-малък от пет години. Поради това за значителен процент от домакинства, които вземат нови ипотечни кредити, може да бъде по-трудно да обслужват дълговете си в случай на увеличение на лихвените проценти.
- д) Неблагоприятните икономически и финансови условия или неблагоприятните промени на пазара на жилищните недвижими имоти може да доведат до рискове, които се материализират в резултат от някои от горепосочените уязвимости. Например, ако растежът на доходите на домакинствата се намали или лихвените проценти се увеличат, за силно задлъжнелите домакинства ще бъде по-трудно да обслужват заемите си. Ако тези домакинства са в неизпълнение по заемите си и същевременно цените на жилищата намаляват, това може да доведе до кредитни загуби по ипотечните кредити. Като се вземе предвид предишната препоръка на Česká národní banka ⁽¹²⁾ във връзка със стандартите за отпускане на кредити за новите ипотечни кредити, очакването е, че рискът от неизпълнение и преките кредитни загуби за кредитните институции в момента е ограничен. Освен това предвид относително високите средни рискови тегла за портфолиата от ипотечни кредити на кредитните институции, които използват вътрешнорейтинговия подход, и относително високата капитализация на банковия сектор в Чешката република, кредитните институции може да са способни да поемат преките сътресения, свързани с кредитния риск в сектора на жилищните недвижими имоти. Все пак обаче на домакинствата може да се наложи да адаптират потреблението си, тъй като възможните намаления на дохода или нетното богатство биха могли да доведат до непреки последици за финансовата стабилност.
- е) ЕССР взема под внимание широкия диапазон от базирани на кредитополучателя макропруденциални мерки за намаляването на рисковете, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти в Чешката република. Целта на пределните стойности на съотношението Кр/Ст е да се предприемат мерки срещу натрупването на уязвимости, свързани с предоставянето на нови ипотечни кредити на пазар, на който цените на жилищата са прекомерно завишени, като това може да има преки последици за финансовата стабилност. Освен това целта на пределните стойности на съотношението Дг/Дх и ОДг/Дх е да се увеличи ефективността на пределните стойности на съотношението Кр/Ст, като се ограничи предоставянето на нови заеми на домакинствата, които са потенциално уязвими от неблагоприятни икономически и финансови условия и неблагоприятни промени на пазара на жилищни недвижими имоти в Чешката република. На доставчиците на кредити също така се препоръчва да направят стрес тестове на способността на длъжниците да издържат на шокове, свързани с повишените лихвени проценти или намалелите доходи. С цел да се увеличи устойчивостта на кредитните институции във връзка с цикличните уязвимости, през 2018 г. Česká národní banka увеличи още антицикличния капиталов буфер на 2 % (от 1,5 %) с действие от 1 юли 2020 г.
- ж) Сега действащите базирани на кредитополучателя мерки обаче са въведени на основание препоръка на Česká národní banka, която не е правно обвързваща, и липсва правна уредба за активирането на тези мерки с правно обвързващи актове. Ефективността на сега действащите мерки не може да бъде гарантирана в средносрочен план и по време на този период прекомерното завишаване на цените на жилищата и растежът на ипотечните кредити може да продължат.
- з) Сега действащата макропруденциална политика се оценява като частично подходяща и частично достатъчна във връзка с потенциалната проява на уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Чешката република в средносрочен план. Важно е също така националните органи да разполагат с правно обвързващи базирани на кредитополучателя мерки, за да имат необходимите правомощия за преодоляването на потенциалните уязвимости във финансовата стабилност, включително и по-специално правомощия да определят правно обвързващи пределни стойности за съотношенията кредит/стойност на недвижимия имот — както и за съотношението дълг/доход или съотношението обслужване на дълга/доход в комбинация с ограничения на сроковете до падежа — ако е необходимо във връзка с новите жилищни кредити. Само правно обвързващите базирани на кредитополучателя мерки биха гарантирали, че всички доставчици на кредити, независимо от вида им или дали са местни или чуждестранни, спазват изцяло въведените мерки.

⁽¹²⁾ Препоръка от 12 юни 2018 г. относно управлението на рисковете, свързани с предоставянето на кредити на дребно, обезпечени с жилищни имоти, достъпна на <https://www.cnb.cz> (ÚS ČNB ze dne 12. června 2018 – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí).

- (10) Когато се активират мерки за преодоляване на установените уязвимости, при калибрирането и поетапното им въвеждане следва да се вземат предвид позицията на Чешката република в икономическите и финансовите цикли, както и евентуалните последици във връзка с разходите и ползите.
- (11) Предупрежденията на ЕССР се публикуват, след като Генералният съвет информира Съвета на Европейския съюз за намерението си да направи това и му предостави възможност да реагира и след като адресатите са информирани за намерението те да бъдат публикуват,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:

ЕССР установи, че наличието на средносрочни уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Чешката република 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 прекомерното завишаване на цените на жилищата, съчетано с високия растеж на жилищните кредити и занижените стандарти за отпускане на кредити, в контекста на незадължителния характер на базираните на кредитополучателя мерки, които съществуват и са въведени в момента.

Съставено във Франкфурт на Майн на 27 юни 2019 година.

*Ръководител на секретариата на ЕССР,
от името на Генералния съвет на ЕССР*
Francesco MAZZAFERRO
