

**EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS****2019 m. birželio 27 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Čekijos Respublikos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2019/10)**

(2019/C 366/07)

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 <sup>(1)</sup>, ypač į jo 3, 16 ir 18 straipsnius,

kadangi:

- (1) būstas yra pagrindinis realiosios ekonomikos sektorius ir sudaro didžiąją namų ūkio turto ir bankų skolinimo dalį. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto nuosavybė sudaro didelę namų ūkių turto dalį, o paskolos būstui dažnai yra didelė kredito įstaigų balanso dalis. Be to, būsto statyba paprastai yra svarbus realiosios ekonomikos elementas, kuris yra užimtumo, investicijų ir augimo šaltinis;
- (2) praeityje įvykusios finansų krizės ir daugelio šalių patirtis parodė, kad netvarūs pokyčiai nekilnojamojo turto rinkose gali turėti rimtų pasekmių finansų sistemos stabilumui ir visai ekonomikai konkrečioje šalyje, o tai taip pat gali lemti neigiamo poveikio išplitimą tarpvalstybiniu lygmeniu. Įtaka finansiniam stabilumui gali būti tiesioginė ir netiesioginė. Tiesioginė įtaka – tai hipotekos portfelių kredito nuostoliai, kylantys dėl nepalankių ekonominių ir finansinių sąlygų, ir tuo pat metu atsirandantys neigiami pokyčiai gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje. Netiesioginė įtaka yra susijusi su namų ūkių vartojimo pokyčiais, sukeliančiais papildomų padarinių realiajai ekonomikai ir finansiniam stabilumui;
- (3) nekilnojamojo turto rinkose pokyčiai vyksta cikliška. Pernelyg didelė prisiimama rizika, per didelis išskolinimo lygis ir klaidingos paskatos nekilnojamojo turto ciklo pakilimo metu gali turėti rimtų neigiamų padarinių finansiniam stabilumui ir realiajai ekonomikai. Atsižvelgiant į gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (RRE) svarbą finansiniam ir makroekonominiam stabilumui, yra itin svarbu, kad makroprudencinės politikos priemonės būtų naudojamos ne tik kaip sisteminės rizikos mažinimo priemonė, bet ir siekiant užkirsti kelią grėsmėms gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkose;
- (4) cikliniai veiksniai vaidina svarbų vaidmenį stiprinant grėsmes, nustatytas Europos ekonominės erdvės (EEE) šalių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkose, tačiau yra ir struktūrinių veiksnių, lėmusių šias grėsmes. Šie veiksniai gali būti būsto pasiūlos stoka, dėl kurios didėja būsto kainos ir namų ūkių, perkančių savo nuosavą nekilnojamąjį turtą, skola, arba kita viešoji politika, galinti tapti paskata namų ūkiams skolintis pernelyg daug. Atsižvelgiant į tai, kad šie veiksniai peržengia makroprudencinės politikos ribas, kitomis politikos sritimis grindžiamos priemonės gali papildyti ir sustiprinti dabartines makroprudencines priemones, kuriomis siekiama veiksmingai ir efektyviai spręsti grėsmių problemas atskirų šalių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkose, nesukuriant per didelių sąnaudų realiajai ekonomikai ir finansų sistemai;

(<sup>1</sup>) OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

- (5) 2016 m. Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV) atliko vidutinės trukmės grėsmių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje vertinimą visoje Sąjungoje <sup>(2)</sup>. Šis vertinimas leido ESRV keliuose šalyse nustatyti tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, kurios yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, ir pateikti įspėjimus aštuonioms šalims: Belgijai <sup>(3)</sup>, Danijai <sup>(4)</sup>, Liuksemburgui <sup>(5)</sup>, Nyderlandams <sup>(6)</sup>, Austrijai <sup>(7)</sup>, Suomijai <sup>(8)</sup>, Švedijai <sup>(9)</sup> ir Jungtinei Karalystei <sup>(10)</sup>;
- (6) ESRV neseniai atliko sisteminį ir į ateitį orientuotą grėsmių, susijusių su gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turtu EEE, vertinimą <sup>(11)</sup>;
- (7) šiame kontekste vienuolikoje šalių, kurių viena yra Čekijos Respublika, ESRV nustatė tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, kurios yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis ir kurių problema nebuvo pakankamai sprendžiama;
- (8) ESRV atsižvelgia į makroprudencinius veiksmus, kurių ėmėsi Čekijos Respublika siekdama sumažinti sisteminę riziką, kylančią gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje, ir siūlo, kad atitinkamos Čekijos Respublikos institucijos būtų pasirengusios imtis tolesnių veiksmų, jeigu dabartinė makroprudencinės politikos pozicija pasirodytų nepakankama;
- (9) ESRV grėsmių vertinime Čekijos Respublikos atveju pabrėžiami šie aspektai:
- Būsto kainų augimas pralenkė namų ūkių pajamų augimą vidutiniu laikotarpiu ir jis negali būti visiškai pagrįstas namų ūkio skolos tvarkymo pajėgumo pokyčiais. *Česká národní banka* (ČNB) mano, kad nuo 2018 m. antrosios pusės būsto kainos Čekijos Respublikoje buvo pervertintos nuo 10 % iki 15 %. Greta ciklinių veiksnių, yra reikšmingų struktūrinių veiksnių, kurie galėjo prisidėti prie šio pervertinimo. Konkrečiai lėtas būsimos Prahos metropoliteno plano kūrimas ir vėlavimas išduoti statybos leidimus taip pat galėjo prisidėti prie būsto pasiūlos trūkumo, ypač sostinėje.
  - Būsto kainų pervertinimas, kuris ir toliau didėja, kartu su dideliu būsto paskolų skaičiaus augimu ir skolinimo standartų susilpninimu pastaraisiais metais padidino hipotekinių paskolų kredito nuostolių galimybę esant nepalankioms ekonominėms ir finansinėms sąlygoms ar nepalankiems pokyčiams gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje, turintiems tiesioginės įtakos finansiniam stabilumui. Panašiai didėjantis namų ūkių išskolinimas kartu daugėjant namų ūkių, kurie gali būti pažeidžiami esant nepalankioms ekonominėms ir finansinėms sąlygoms ar nepalankiems pokyčiams gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje gali lemti tai, kad namų ūkiai turės mažinti vartojimą esant ekonominiam ar finansiniam sukrėtimui, o tai gali lemti papildomas pasekmes, kurios gali turėti netiesioginės įtakos finansiniam stabilumui.
  - Metinis būsto paskolų augimas vidutiniu laikotarpiu buvo didelis. Prieš įvedant rekomenduojamas paskolos ir turto vertės (LTV) santykio, skolos ir pajamų (DTI) santykio ir skolos tvarkymo sąnaudų ir pajamų (DSTI) santykio ribas, būsto kredito augimas buvo lydimas skolinimo standartų susilpnėjimo, kaip rodo didėjantis paskolų su aukštu LTV santykiu (virš 80 % ir 90 %) skaičius ir didėjantis paskolų su aukštais DTI ir DSTI santykiais (atitinkamai virš 8 % ir 40 %) skaičius. Šios paskolos buvo suteiktos namų ūkiams, kuriems gali kilti grėsmė nepalankių ekonominių ir finansinių sąlygų atveju. Be to, vis didesnės procentinės suteiktų paskolų dalies atveju buvo stebimi aukšti LTV santykiai kartu su aukštu DTI ar DSTI santykiu, taip dar labiau padidinant galimybę kilti kredito nuostoliams, susijusiems su šiomis naujomis hipotekinėmis paskolomis. Nors vidaus reitingais pagrįstą metodą naudojančių kredito įstaigų Čekijos Respublikoje hipotekinių paskolų vidutiniai svertiniai rizikos koeficientai gali būti laikomi santykinai aukštais palyginti su kitomis EEE šalimis, šie svertiniai rizikos koeficientai mažėjo.

<sup>(2)</sup> Žr. Grėsmės ES gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje, ESRV, 2016 m. lapkričio mėn., paskelbta ESRV svetainėje [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(3)</sup> 2016 m. rugsėjo 22 d. Europos sisteminės rizikos valdybos įspėjimas ESRB/2016/06 dėl vidutinės trukmės grėsmių Belgijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (OL C 31, 2017 1 31, p. 45).

<sup>(4)</sup> 2016 m. rugsėjo 22 d. Europos sisteminės rizikos valdybos įspėjimas ESRB/2016/07 dėl vidutinės trukmės grėsmių Danijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (OL C 31, 2017 1 31, p. 47).

<sup>(5)</sup> 2016 m. rugsėjo 22 d. Europos sisteminės rizikos valdybos įspėjimas ESRB/2016/09 dėl vidutinės trukmės grėsmių Liuksemburgo gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (OL C 31, 2017 1 31, p. 51).

<sup>(6)</sup> 2016 m. rugsėjo 22 d. Europos sisteminės rizikos valdybos įspėjimas ESRB/2016/10 dėl vidutinės trukmės grėsmių Nyderlandų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (OL C 31, 2017 1 31, p. 53).

<sup>(7)</sup> 2016 m. rugsėjo 22 d. Europos sisteminės rizikos valdybos įspėjimas ESRB/2016/05 dėl vidutinės trukmės grėsmių Austrijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (OL C 31, 2017 1 31, p. 43).

<sup>(8)</sup> 2016 m. rugsėjo 22 d. Europos sisteminės rizikos valdybos įspėjimas ESRV/2016/08 dėl vidutinės trukmės grėsmių Suomijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (OL C 31, 2017 1 31, p. 49).

<sup>(9)</sup> 2016 m. rugsėjo 22 d. Europos sisteminės rizikos valdybos įspėjimas ESRB/2016/11 dėl vidutinės trukmės grėsmių Švedijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (OL C 31, 2017 1 31, p. 55).

<sup>(10)</sup> 2016 m. rugsėjo 22 d. Europos sisteminės rizikos valdybos įspėjimas ESRB/2016/12 dėl vidutinės trukmės grėsmių Jungtinės Karalystės gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (OL C 31, 2017 1 31, p. 57).

<sup>(11)</sup> Žr. Grėsmės EEE šalių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuose, ESRV, 2019 m., paskelbta ESRV svetainėje [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

- d. Nors namų ūkių išskolinimas Čekijos Respublikoje gali būti laikomas nuosaikiu palyginti su kitomis EEE šalimis, daugėjant būsto paskolų jis taip pat didėjo. Nepaisant aplinkybės, kad pastaruoju metu nustatomi ilgesni laikotarpiai, kurių metu palūkanų normos yra fiksuotos, didelė hipotekinių paskolų dalis buvo suteiktos nustatant pradinį normos fiksavimo laikotarpį, trumpesnę nei penkeri metai. Dėl to didelei namų ūkių, imančių hipotekines paskolas, daliai gali būti sunku tvarkyti savo skolą, jei palūkanų norma padidėtų.
- e. Nepalankios ekonominės ir finansinės sąlygos ar nepalankūs pokyčiai gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje gali sukelti riziką, kylančią dėl pirmiau minėtų grėsmių. Pavyzdžiui, jei namų ūkių pajamų augimas sumažėja arba palūkanų normos padidėja, itin išskolinusiems namų ūkiams gali būti sunkiau tvarkyti savo skolas. Jei šie namų ūkiai neįvykdo savo išpareigojimų pagal paskolos sutartis ir tuo pat metu būsto kainos sumažėja, tai gali lemti iš hipotekinių paskolų kylančius kredito nuostolius. Atsižvelgiant į ankstesnę ČNB rekomendaciją <sup>(12)</sup>, susijusią su skolinimo standartais naujų hipotekinių paskolų atveju, išpareigojimų neįvykdymo rizika ir tiesioginiai kredito nuostoliai kredito įstaigoms šiuo metu turėtų būti riboti. Be to, atsižvelgiant į santykinai aukštus vidaus reitingais pagrįstą metodą naudojančių kredito įstaigų hipotekinių paskolų vidutinius svertinius rizikos koeficientus ir į gana aukštą Čekijos Respublikos bankų sektoriaus kapitalizavimo lygį, kredito įstaigos yra tinkamai pasirengusios absorbuoti tiesioginės kredito rizikos sukretimą, susijusį su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriumi. Tačiau namų ūkiams vis tiek gali tekti pakoreguoti savo vartojimą, nes galimas pajamų ar grynojo turto sumažėjimas gali lemti netiesioginę įtaką finansiniam stabilumui.
- f. ESRV atsižvelgia į tai, kad Čekijos Respublikoje yra platus skolininkų grįstų makroprudencinių priemonių spektras, skirtas sumažinti Čekijos Respublikos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriui kylančią riziką. LTV santykio ribomis siekiama spręsti grėsmių, susijusių su naujų hipotekinių paskolų teikimu, susidarymą, kai tokios paskolos teikiamos rinkoje, kurioje būsto kainos yra pervertintos, sukeldamos galimas tiesiogines pasekmes finansiniam stabilumui. Be to, DTI santykio ir DSTI santykio ribomis siekiama padidinti LTV santykio ribų veiksmingumą ribojant naujų paskolų teikimą namų ūkiams, kuriems gali kilti grėsmė nepalankių ekonominių ir finansinių sąlygų ir nepalankių pokyčių Čekijos Respublikos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje atveju. Kredito teikėjams taip pat rekomenduojama atlikti testavimą nepalankiausiomis sąlygomis, siekiant įvertinti skolininkų gebėjimą atlaikyti sukretimus, susijusius su padidėjusiomis palūkanomis ar sumažėjusiomis pajamomis. Siekdamas sustiprinti įstaigų atsparumą cikliškomis grėsmėmis, ČNB 2018 m. dar padidino anticiklinio kapitalo rezervo normą nuo 1,5 % iki 2 %, įsigaliosiančią 2020 m. liepos 1 d.
- g. Tačiau dabartinės skolininkų grįstos priemonės buvo įvestos remiantis ČNB rekomendacija, kuri nėra teisiškai privaloma, o teisinės sistemos, kuri leistų aktyvuoti šias priemones teisiškai privalomais aktais, nėra. Vidutiniu laikotarpiu negalima garantuoti, kad dabartinės priemonės bus veiksmingos, ir šiuo laikotarpiu būsto kainų pervertinimas ir hipotekinio kredito augimas gali dar labiau padidėti.
- h. Dabartinės makroprudencinės politikos priemonės vertinamos kaip iš dalies tinkamos ir iš dalies pakankamos, kiek tai susiję su galimais grėsmių pokyčiais Čekijos Respublikos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje vidutiniu laikotarpiu. Svarbu, kad nacionalinėms valdžioms institucijoms būtų prieinamos teisiškai privalomos skolininkų grįstos priemonės, suteikiančios joms būtinus įgaliojimus spręsti galimų grėsmių finansiniam stabilumui problemą, įskaitant, visų pirma, įgaliojimus nustatyti teisiškai privalomas paskolos ir turto vertės santykio ribas – taip pat skolos ir pajamų santykio arba skolos tvarkymo ir pajamų santykio ribas kartu su termino ribomis – kai to reikia naujų būsto paskolų atveju. Tik teisiškai privalomos skolininkų grįstos priemonės užtikrintų, kad visi kredito teikėjai, nepriklausomai nuo jų rūšies ir nuo to, ar jie yra nacionaliniai ar užsienio, visa apimtimi laikytųsi galiojančių priemonių.

<sup>(12)</sup> 2018 m. birželio 12 d. Rekomendacija dėl mažmeninių paskolų, užtikrintų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, teikimo rizikos valdymo, paskelbta <https://www.cnb.cz> (ÚS ČNB ze dne 12. června 2018 – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí).

- (10) aktyvuojant priemones, skirtas nustatytų grėsmių problemai spręsti, jų kalibravimas ir laipsniškas įvedimas turėtų atsižvelgti į Čekijos Respublikos poziciją ekonomikos ir finansų ciklą atžvilgiu, taip pat į bet kokią galimą poveikį susijusioms sąnaudoms ir naudai;
- (11) ESRV išpėjimai skelbiami po to, kai Bendroji valdyba praneša Europos Sąjungos Tarybai apie ketinimą tai padaryti ir suteikia Tarybai galimybę reaguoti, ir po to, kai adresatams buvo pranešta apie ketinimą paskelbti,

PRIĖMĖ ŠĮ IŠPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad vidutinės trukmės grėsmės Čekijos Respublikos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, galintis sukelti labai neigiamų padarinių realiajai ekonomikai. Makroprudenciniu požiūriu ESRV mano, kad pagrindinės grėsmės yra didelis būsto kainų pervertinimas kartu su dideliu būsto paskolų augimu ir silpnais skolinimo standartais, atsižvelgiant į tai, kad šiuo metu prienamos ir taikomos skolininku grįstos priemonės yra teisiškai neprivalomos.

Priimta Frankfurte prie Maino 2019 m. birželio 27 d.

*ESRV bendrosios valdybos vardu*  
*ESRV sekretoriato vadovas*  
Francesco MAZZAFERRO

---