

**EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS****2019 m. birželio 27 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Vokietijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2019/11)**

(2019/C 366/08)

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 atsirandančių neigiamų pokyčių 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 cikliškai. 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 per 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 išpėjimus 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 sisteminę ir į ateitį orientuotą grėsmių, susijusių su gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turtu EEE, vertinimą <sup>(11)</sup>;
- (7) šiame kontekste vienuolikoje šalių, kurių viena yra Vokietija, ESRV nustatė tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, kurios yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis ir kurių problema nebuvo pakankamai sprendžiama;
- (8) ESRV grėsmių vertinime Vokietijos atveju pabrėžiami šie aspektai:
- a. Dauguma turimų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų rodiklių rodo, kad būsto kainos Vokietijoje yra pervertintos. Kaip ir ankstesni vertinimai, atlikti 2016 m. ir 2017 m., taip ir 2018 m. vertinimai rodo, kad būsto kainos miesto vietovėse yra gerokai pervertintos. Nuo 2010 m. nominaliosios būsto kainos laipsniškai didėjo, o pastaraisiais metais jų augimo tempas paspartėjo ir šiek tiek viršijo namų ūkių pajamų augimą. Be to, šis augimas tapo plačiau paplitęs tiek miesto, tiek ir kaimo vietovėse. Būsto kainų didėjimas dideliuose miestuose ir miesto vietovėse atspindi būsto pasiūlos trūkumą, palyginti su paklausa, ir Vokietijos Federacinė Vyriausybė yra nustačiusi keletą priemonių, kuriomis siekiama šį trūkumą sumažinti. Todėl būsimi būsto kainų pokyčiai gali priklausyti nuo šių priemonių poveikio.
  - b. Nepaisant neseniai vėl pradėjusio augti naujo skolinimo, metinis būsto kreditų augimas per pastaruosius trejus metus buvo nuosaikus. Išsamią skolinimo standartų analizę šiuo metu apsunkina tai, kad trūksta išsamių duomenų apie paskolos ir turto vertės (LTV) santykius ir kitus kredito santykius naujai suteiktų paskolų atveju. Tačiau yra tam tikrų įrodymų, kad paskolų su labai tvariais <sup>(12)</sup> LTV santykiais paklausa padidėjo. Be to, ECB atliktas skolinimo euro zonoje tyrimas taip pat rodo, kad apklausti bankai 2018 m. sumažino savo maržą iš paskolų būstui įsigyti.
  - c. Namų ūkių išskolinimas gali būti laikomas nuosaikiu, palyginti su padėtimi kitose valstybėse narėse. Vis dėlto, nors Vokietijoje būsto, priklausančio savininkams nuosavybės teise, dalis yra mažiausia Europos Sąjungoje, būsto savininkų, turinčių hipotekines paskolas, dalis sudaro maždaug ketvirtadalį visų gyventojų skaičiaus, o tai artima ES vidurkiui. Nors būsto paskolų augimas praityje buvo palyginti nuosaikus, būsto kainų padidėjimas yra ryškus ir tam tikru metu gali būti lydimas didelio naujai suteiktų būsto paskolų skaičiaus padidėjimo. Tai gali paskatinti tolesnį bendro namų ūkių išskolinimo augimą vidutinės trukmės laikotarpiu.

<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 išpėjimas 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 išpėjimas 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 išpėjimas 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 išpėjimas 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 išpėjimas ESRV/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 išpėjimas 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 išpėjimas 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 išpėjimas 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).

<sup>(12)</sup> Tvarus LTV santykis yra nekilnojamojo turto paskolos sumos ir tam turtui priskiriamos nekilnojamojo turto hipotekinės vertės santykis. Pastaroji vertė yra turto vertė, nustatyta atlikus apdairų vertinimą, atsižvelgiant į pagrindinius turto vertę lemiančius veiksnius. Žr. Padengtų obligacijų įstatymo (*Pfandbriefgesetz*) 16 straipsnio 2 dalį.

- d. Nepalankūs ekonominiai ir finansiniai pokyčiai gali sukelti staigius pokyčius gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje (arba staigūs pokyčiai gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje gali sukelti nepalankius ekonominius ir finansinius pokyčius), kurie, atsižvelgiant į cikliškas grėsmes, gali sukelti tiesioginę ir netiesioginę riziką finansiniam stabilumui, atsižvelgiant į pirmiau minėtas grėsmes. Galima tiesioginė rizika Vokietijos bankų sistemai yra susijusi tiek su aplinkybe, kad gali būti vėluojama grąžinti paskolas, suteiktas esant ilgalaikiam ekonomikos pakilimui bei pervertintoms ir labai didėjančioms būsto kainoms, tiek ir su konkurenciniu spaudimu, galinčiu lemti susilpnėjusius kredito standartus ir maržos mažinimą naujų paskolų atveju. Be to, būsto kainoms smarkiai sumažėjus, kai kurie namų ūkiai gali patirti neigiamą turto poveikį arba jų nuosavas kapitalas gali tapti neigiamas. Jei, pavyzdžiui, didėja nedarbas ir (arba) mažėja namų ūkių pajamų augimas, kai kuriems namų ūkiams gali būti sunkiau tvarkyti savo skolas. Susijęs neigiamas namų ūkio pajamų ir turto poveikis gali sustiprinti pirminį sukrėtimą, jei namų ūkiai bus priversti mažinti vartojimą tam, kad galėtų tvarkyti savo skolas. Dėl to gali kilti naujos pasekmės ir padidėti rizika kredito įstaigoms ir finansų sistemai.
- e. Tačiau pažymėtina, kad ilgi laikotarpiai, kurių metu hipotekos palūkanų normos yra fiksuotos, padeda sumažinti riziką, kylančią skolininkams dėl didėjančių palūkanų normų. Atsižvelgiant į teigiamą privačių namų ūkių pajamų perspektyvą ir nuolatinės palankios darbo rinkos sąlygas, galima rizika, jog namų ūkiai patirs finansinių sunkumų, yra gana maža. Tačiau reikėtų pažymėti, kad palūkanų normos rizika dėl ilgo normos fiksavimo laikotarpio tenka kredito įstaigoms, o tai yra viena iš cikliškų grėsmių bankų sistemai.
- f. ESRV atkreipia dėmesį į tai, kad Vokietijos finansinių paslaugų priežiūros federalinė institucija (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht*, BaFin) paskelbė, kad Finansinio stabilumo komitetas (*Ausschuss für Finanzstabilität*) rekomendavo aktyvuoti 0,25 % anticiklinio kapitalo rezervo normą, siekiant prevenciškai didinti įstaigų atsparumą. BaFin ketina aktyvuoti anticiklinį kapitalo rezervą rekomenduojamu būdu. Atliekant rekomenduojamą kalibravimą, atsižvelgta į kredito dinamiką Vokietijoje, lydimą stiprios gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų dinamikos. Tačiau tai neturėtų apriboti būsto kreditų augimo arba sustabdyti galimo skolinimo standartų susilpnėjimo. Nacionalinės valdžios institucijos stebėjo kredito sąlygas, tačiau nepateikė jokių oficialių gairių, ką turėtų apimti prudenciniai reikalavimai.
- g. Dabartinės politikos priemonės vertinamos kaip iš dalies tinkamos ir iš dalies pakankamos, siekiant sumažinti nustatytą sisteminę riziką, susijusią su grėsmėmis gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje. Vokietija galėtų aktyvuoti ir kitas kapitalu grįstas priemones, reikalaujančias, kad kredito įstaigos sukurtų papildomus kapitalo rezervus, siekiant padidinti bankų sistemos atsparumą ciklinei rizikai ir grėsmėms (t. y. kredito rizikai ir palūkanų normos rizikai), galėjusioms susidaryti dėl ilgalaikio ekonomikos pakilimo ir sparčiai kintančios būsto kainų dinamikos. Atsižvelgiant į Vokietijoje keletą metų stebimą didelį būsto kainų pervertinimą miesto vietovėse, taip pat netikrumą dėl skolinimo standartų, Vokietija galėtų imtis veiksmų, siekdama tinkamai užtikrinti patikimus skolinimo standartus naujoms paskoloms (pvz., rekomenduoti arba aktyvuoti teisiškai privalomas LTV santykių ribas, jei tenkinamos teisinės aktyvavimo sąlygos), kad būtų išvengta grėsmių susidarymo ir taip būtų skatinamas finansinis stabilumas.
- h. Kaip jau siūlė *Ausschuss für Finanzstabilität* 2015 m. <sup>(13)</sup>, taip pat svarbu, kad nacionalinės valdžios institucijos turėtų galimybę naudoti visas būtinas makroprudencines priemones, suteikiančias joms būtinus įgaliojimus spręsti galimų grėsmių finansiniam stabilumui problemą, įskaitant, visų pirma, įgaliojimus nustatyti teisiškai privalomas paskolos ir vertės santykių ribas – taip pat skolos ir pajamų santykių arba skolos tvarkymo ir pajamų santykių ribas, kartu su termino ribomis – kai to reikia naujų būsto paskolų atveju. Tačiau šiuo metu Vokietijoje nėra pajamomis grįstų priemonių. Nacionalinės valdžios institucijos turi teisę nustatyti teisiškai privalomas paskolos ir vertės santykio ribas, jei tai būtina finansiniam stabilumui užtikrinti, tačiau ši teisė priklauso nuo to, ar yra nustatoma rizika finansiniam stabilumui, kylanti dėl labai išaugusių būsto kainų ir hipotekinio skolinimo, kartu iš esmės susilpnėjus skolinimo standartams. Todėl dabartinės duomenų spragos, susijusios su skolinimo standartais naujų hipotekinių paskolų atveju, taip pat turėtų būti užpildytos, kad būtų galima pagerinti galimybę nustatyti šią riziką ir prirėkus spręsti jos problemą – tokia iniciatyva yra būtina Vokietijos makroprudencinės stebėsenos sistemai papildyti;

<sup>(13)</sup> Rekomendacija AFS/2015/1 dėl naujų priemonių, kuriomis reguliuojamos paskolos gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui statyti arba įsigyti (*Empfehlung AFS/2015/1 vom 30. Juni 2015 zu neuen Instrumenten für die Regulierung der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien*).

- (9) aktyvuojant priemones, skirtas nustatytų grėsmių problemai spręsti, jų kalibravimas ir laipsniškas įvedimas turėtų atsižvelgti į Vokietijos poziciją ekonomikos ir finansų ciklą atžvilgiu, taip pat į bet kokią galimą poveikį susijusioms sąnaudoms ir naudai;
- (10) 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 Vokietijos 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 miesto vietovėse, susijęs su plačios apimties ir sparčia būsto kainų dinamika, ir tam tikri duomenys apie skolinimo standartų susilpninimą, atsižvelgiant į bendrą netikrumą dėl skolinimo standartų būsto paskolų atveju, nulemtą reikšmingų duomenų spragų.

Priimta Frankfurte prie Maino 2019 m. birželio 27 d.

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

---