

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

от 27 юни 2019 година

относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти във Франция

(ЕССР/2019/12)

(2019/C 366/09)

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. Последиците 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 поемат допълнителен дълг. 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 редица средносрочни уязвимости са източници на системен риск за финансовата стабилност в няколко държави, 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 Франция, са източници на системен риск за финансовата стабилност, по отношение на които не са взети мерки в достатъчна степен.
- (8) Във връзка с Франция извършената от ЕССР оценка на уязвимостите показва следното:
- а) Задлъжнялостта на домакинствата във Франция е относително висока спрямо разполагаемия доход. Нараснала е значително през последните 10 години и най-скорошната средносрочна динамика показва, че тази тенденция може да продължи. Основните рискове, свързани с такова равнище на задлъжнялост на домакинствата, са възможността за свиване на потреблението и вторичните ефекти за финансовата стабилност в случай на макроикономическо сътресение. Във френската икономика обаче са налице някои смекчаващи фактори. Първо, в международен план домакинствата имат висока норма на спестяване. Второ, съществуват важни мрежи за социална сигурност, чиято цел е да намалят въздействието на внезапен спад на доходите на кредитополучателите в случай на безработица, като по този начин се намаляват и потенциалните вторични ефекти от макроикономическото сътресение. Трето, висок процент от кредитополучателите не са изложени на лихвен риск поради високия дял жилищни кредити с фиксиран лихвен процент.
- б) Растежът на жилищните кредити е относително висок, както в краткосрочен, така и в средносрочен план. Увеличението на новите жилищни кредити е осезаемо и това би могло да доведе до по-нататъшен растеж на общата задлъжнялост на домакинствата. Освен това някои показатели сочат, че определени домакинства с жилищни кредити във Франция може да са уязвими от икономически и финансови сътресения, особено домакинствата с млади хора и с ниски доходи с по-високи съотношения обслужване на дълга/доход (ОДг/Дх). Освен това около една трета от новите жилищни кредити имат съотношение кредит/стойност (Кр/Ст), надхвърлящо 95 %, а през 2017 г. средното съотношение кредит/доход за новите кредити достигна най-високата си стойност досега. Средният срок до падежа на жилищните кредити също се увеличи, докато разпределението на съотношенията ОДг/Дх се влоши. Предварителните микроанализи, използвани от френските органи за наблюдението на тези промени, показват, че голям дял от кредитополучателите с високо съотношение Кр/Ст или високо съотношение ОДг/Дх са богати домакинства, чиито кредити са обезпечени.

⁽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.

- в) Макар че няма убедителни данни за широкото разпространение на прекомерно завишените цени на жилищата във Франция, цените на жилищните недвижими имоти са се увеличили значително в някои големи градове ⁽¹²⁾ — по-специално в района на Париж — и това може да подкопае възможността за купуване на жилище на някои места. На местно равнище има известни данни, че цените на жилищните недвижими имоти са завишени спрямо доходите и наемите. Предвид това, че една трета от всички отпуснати заеми имат високо съотношение Кр/Ст и че в бъдеще цените на жилищата може да се адаптират, някои домакинства могат да изпитат негативен ефект върху благосъстоянието. Преките кредитни загуби от евентуалното намаление на стойността на обезпеченията по ипотечните кредити обаче се очаква да бъдат ниски поради няколко специфични за страна фактора. Първо, използването на гаранционни схеми за обезпечаването на жилищни кредити ⁽¹³⁾ намалява прекия кредитен риск за кредитните институции в случай на намаляване на цените на жилищата. Второ, потенциалните ефекти върху благосъстоянието на домакинствата се оценяват като по-слаби в сравнение с други напреднали икономики, тъй като няма възможност за изтегляне на пари или капитал от преоценките на жилищата.
- г) Неблагоприятните икономически и финансови условия или неблагоприятните промени на пазара на жилищни недвижими имоти биха могли да доведат до материализирането на преки и непреки рискове за финансовата стабилност предвид горепосочените уязвимости. Потенциалните преки рискове за банковата система във Франция са свързани както с потенциалните случаи на неизпълнение по отпуснатите кредити в условията на силно растящи цени на жилищата и ниски лихвени проценти, така и със задлъжнелите домакинства и конкурентния натиск, водещи до известно занижаване на стандартите за отпускане на кредити и стесняване на маржовете. Очаква се, че във Франция преките кредитни рискове, свързани със сътресенията на пазара на жилища, ще бъдат намалени поради редица фактори като обезпечителния канал, който се очаква да бъде относително слаб, важните мрежи за социална сигурност и преобладаващите кредити с фиксиран лихвен процент. Ако обаче например безработицата нарасне и/или растежът на доходите на домакинствата спадне, за някои домакинства може да бъде по-трудно да обслужват дълговете си. Свързаният с това негативен доход на домакинствата и ефектите върху благосъстоянието може да подсилат първоначалния шок, ако на домакинствата се наложи да намалят потреблението си, за да обслужват жилищните си кредити. Това би могло да доведе до вторични ефекти и до увеличение на рисковете за кредитните институции и финансовата система.
- д) ЕССР взема под внимание факта, че Франция е обявила равнище от 0,5 % за антицикличния капиталов буфер, за да изгради устойчивостта на институциите по превантивен начин. При калибрирането на тази макропруденциална мярка се взеха предвид задлъжнялостта на нефинансовия сектор във Франция по-общо и задлъжнялостта на сектора на домакинствата по-конкретно, тъй като кредитирането на домакинствата също беше подкрепено от възстановяването на цените на жилищните недвижими имоти. Поради това се очаква, че капиталовата мярка ще подобри устойчивостта на банковия сектор на натрупаните уязвимости. Не се очаква обаче да се овладее динамиката на задлъжнялостта на домакинствата или влошаването на стандартите за отпускане на кредити. Въпреки че националните органи във Франция наблюдават условията за кредитиране, липсват официални насоки за това какво се счита за предпазливи условия за кредитиране.
- е) Настоящите мерки на политиката се оценяват като частично подходящи и частично достатъчни, за да намалят установените системни рискове, свързани с уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти във Франция. По-специално, действащите в момента капиталови макропруденциални мерки биха могли да се допълнят с други мерки за преодоляване на уязвимостите, свързани с нарастващата задлъжнялост на домакинствата и с признаците за влошаване на стандартите за отпускане на кредити. ЕССР отчита усилията, положени от френските органи във връзка с наблюдението на рисковете в сектора на жилищните недвижими имоти, както и с целта им още да подобрят рамката за наблюдение в съответствие в Препоръка ЕССР/2016/4 на Европейския съвет за системен риск ⁽¹⁴⁾. Въпреки това може да са необходими допълнителни действия за преодоляването на установените във Франция уязвимости. По-специално, предвид растящата задлъжнялост на домакинствата и признаците за влошаване на стандартите за отпускане на кредити националните органи във Франция биха могли да обмислят необходимостта от допълнителни превантивни действия, като например изрични насоки относно стандартите за отпускане на кредити под формата или на препоръка, или на формални базирани на кредитополучателя мерки.

⁽¹²⁾ Национален институт за статистика и икономически науки (INSEE), последните данни от последното тримесечие на 2018 г., по-специално за Париж, Лион и Марсилия, са достъпни на <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3733241>.

⁽¹³⁾ Гарантите са финансови институции или застрахователни дружества, притежавани от една или повече кредитни институции; във всички случаи те са регулирани лица, върху които надзор упражнява *Autorité de contrôle prudentiel et de résolution* (френският орган за пруденциален надзор и реструктуриране).

⁽¹⁴⁾ Препоръка ЕССР/2016/14 на Европейския съвет за системен риск от 31 октомври 2016 г. относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 1).

- (9) Когато се активират мерки за преодоляване на установените уязвимости, при калибрирането и поетапното им въвеждане следва да се вземат предвид позицията на Франция в икономическите и финансовите цикли и евентуалните последици във връзка с разходите и ползите.
- (10) 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 във Франция 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 високото и повишаващо се равнище на задлъжнялост на домакинствата, свързано с неотдавнашното влошаване на стандартите за отпускане на кредити.

Съставено във Франкфурт на Майн на 27 юни 2019 година.

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