

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2019 m. birželio 27 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Prancūzijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2019/12)**

(2019/C 366/09)

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, 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) praityje 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 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 papildomai. 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;

(¹) 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 ⁽²⁾. 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 ⁽³⁾, Danijai ⁽⁴⁾, Liuksemburgui ⁽⁵⁾, Nyderlandams ⁽⁶⁾, Austrijai ⁽⁷⁾, Suomijai ⁽⁸⁾, Švedijai ⁽⁹⁾ ir Jungtinei Karalystei ⁽¹⁰⁾;
- (6) ESRV neseniai atliko sisteminį ir į ateitį orientuotą grėsmių, susijusių su gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turtu EEE, vertinimą ⁽¹¹⁾;
- (7) šiame kontekste vienuolikoje šalių, kurių viena yra Prancūzija, ESRV nustatė tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, kurios yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis ir kurių problema nebuvo pakankamai sprendžiama;
- (8) ESRV grėsmių vertinime Prancūzijos atveju pabrėžiami šie aspektai:
- a. Namų ūkių išiskolinimas Prancūzijoje yra santykinai didelis, atsižvelgiant į disponuojamąsias pajamas. Per pastaruosius 10 metų jis smarkiai išaugo, o naujausia vidutinės trukmės dinamika rodo, kad ši tendencija gali tęstis. Pagrindinė rizika, susijusi su tokiu namų ūkių išiskolinimo lygiu, yra tikimybė, kad mažės vartojimas ir kils papildomos pasekmės finansiniam stabilumui makroekonominio sukrėtimo atveju. Tačiau Prancūzijos ekonomikoje yra riziką mažinančių veiksnių. Pirma, namų ūkių santaupų norma yra didelė palyginti su situacija tarptautiniu mastu. Antra, egzistuoja svarbios socialinio saugumo sistemos, kurių tikslas sušvelninti poveikį, kurį sukelia staigus skolininko pajamų sumažėjimas nedarbo atveju, taip sumažinant galimas papildomas makroekonominio sukrėtimo pasekmes. Trečia, didelei skolininkų procentinei daliai nekyla su palūkanų norma susijusi rizika dėl to, kad didelei būsto paskolų daliai taikomos fiksuotos palūkanų normos.
- b. Būsto paskolų skaičius trumpuoju ir vidutinės trukmės laikotarpiu gana sparčiai augo. Naujų būsto paskolų skaičius yra žymus, o tai gali lemti, kad toliau didės namų ūkių išiskolinimas. Be to, tam tikri rodikliai rodo, kad kai kuriems būsto paskolas Prancūzijoje turintiems namų ūkiams gali kilti grėsmės ekonominių ir finansinių sukrėtimų atveju, tai ypač pasakytina apie jaunus ir mažesnes pajamas turinčius namų ūkius, kurių skolos tvarkymo sąnaudų ir pajamų (DSTI) santykis aukštesnis. Be to, apie trečdalis naujų būsto paskolų atveju paskolos ir turto vertės (LTV) santykis viršija 95 %, o paskolos ir pajamų santykis naujų paskolų atveju 2017 m. pasiekė istorinę aukštumą. Vidutinis būsto paskolų terminas taip pat tapo ilgesnis, o DSTI santykių paskirstymas supaprastėjo. Preliminarūs mikroduomenys, kuriuos Prancūzijos institucijos naudoja šiems pokyčiams stebėti, rodo, kad didelė dalis aukšto LTV ar aukšto DSTI santykio skolininkai yra turtingi namų ūkiai, kurių paskolos užtikrintos įkaitu ir garantijomis.

⁽²⁾ Žr. Grėsmės ES gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje, ESRV, 2016 m. lapkričio mėn., paskelbta ESRV svetainėje www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ 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).

⁽⁴⁾ 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).

⁽⁵⁾ 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).

⁽⁶⁾ 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).

⁽⁷⁾ 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).

⁽⁸⁾ 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).

⁽⁹⁾ 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).

⁽¹⁰⁾ 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).

⁽¹¹⁾ Žr. Grėsmės EEE šalių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuose, ESRV, 2019 m., paskelbta ESRV svetainėje www.esrb.europa.eu.

- c. Nors nėra aiškių įrodymų, kad būsto kainos Prancūzijoje būtų pervertintos, gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos keliuose didžiuosiuose miestuose ⁽¹²⁾ – ypač Paryžiaus zonoje – smarkiai padidėjo, o tai galėjo lemti būsto įperkamo sumažėjimą tam tikrose vietovėse. Vietos lygmeniu yra duomenų, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos yra pervertintos, palyginti su pajamomis ir gaunamais nuompiniais. Atsižvelgiant į tai, kad trečdalis visų suteiktų paskolų LTV santykis yra aukštas ir kad ateityje būsto kainos gali koreguotis, kai kurie namų ūkiai gali patirti neigiamo turto poveikį. Tačiau tikimasi, kad tiesioginiai kredito nuostoliai, patiriami dėl sumažėjusios hipotekinių paskolų įkaito vertės, bus nedideli dėl keleto šaliai būdingų veiksnių. Pirma, garantijos sistemų naudojimas būsto paskoloms užtikrinti ⁽¹³⁾ sumažina kredito įstaigų tiesioginę kredito riziką sumažėjus būsto kainoms. Antra, tikimasi, kad galimas poveikis namų ūkių turtui bus silpnesnis nei kitose pažangios ekonomikos šalyse, kadangi būsto perkainojimo atveju nėra galimybės atsiimti lėšų ar nuosavo kapitalo.
- d. Nepalankios ekonominės ir finansinės sąlygos ar nepalankūs pokyčiai gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje gali sukelti tiesioginę ir netiesioginę riziką finansiniam stabilumui, atsižvelgiant į pirmiau minėtas grėsmes. Potenciali tiesioginė rizika Prancūzijos bankų sistemai yra susijusi tiek su aplinkybe, kad gali būti negrąžinamos paskolos, suteiktos esant smarkiai didėjančioms būsto kainoms ir žemoms palūkanų normoms, taip pat ir su išsiskolinusiais namų ūkiais ir konkurenciniu spaudimu, kuris gali lemti šiek tiek susilpnėjusius kredito standartus ir maržos mažinimą. Tikimasi, kad keletas veiksnių Prancūzijoje, kaip antai „įkaito kanalas“, kuris, kaip manoma, bus pakankamai silpnas, taip pat svarbios socialinio saugumo sistemos ir fiksuotųjų palūkanų normos paskolos sumažins tiesioginę kredito riziką, susijusią su būsto rinkos sukrėtimais. Tačiau, pavyzdžiui, jei didėja nedarbas ir (arba) mažėja namų ūkių pajamos, 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. ESRV atkreipia dėmesį į tai, kad Prancūzija paskelbė 0,5 % anticiklinio kapitalo rezervo normą siekiant prevenciškai sustiprinti įstaigų atsparumą. Kalibruojant šią makroprudencinę priemonę, buvo atsižvelgta į nefinansinio sektoriaus išsiskolinimą Prancūzijoje apskritai ir konkrečiai į namų ūkių išsiskolinimą, nes namų ūkių skolinimuisi įtakos taip pat turi gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų atsigavimas. Dėl to tikimasi, kad kapitalo priemonės sustiprins bankų sektoriaus atsparumą susidariusioms grėsmėms. Tačiau nesitikima, kad jis apribos namų ūkių išsiskolinimo dinamiką arba sustabdys galimą skolinimo standartų susilpnėjimą. Nacionalinės valdžios institucijos Prancūzijoje stebėjo kredito sąlygas, tačiau nepateikė jokių oficialių gairių, kokios kredito sąlygos turėtų būti laikomos apdairiomis.
- f. Dabartinės politikos priemonės vertinamos kaip iš dalies tinkamos ir iš dalies pakankamos, siekiant sumažinti nustatytą sistemine riziką, susijusią su grėsmėmis Prancūzijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje. Konkrečiai dabartinės kapitalu grįstas makroprudencines priemones galėtų papildyti kitos priemonės, skirtos spręsti grėsmių, susijusių su didėjančiu namų ūkių išsiskolinimu ir silpnėjančiais skolinimo standartais, problemą. ESRV pripažįsta Prancūzijos institucijų pastangas stebėti riziką gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje, taip pat jų siekį toliau tobulinti stebėsenos sistemą pagal Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendaciją ESRV/2016/14 ⁽¹⁴⁾. Nepaisant to, reikia imtis tolesnių veiksmų, siekiant spręsti Prancūzijoje nustatytą grėsmių problemą. Konkrečiai, atsižvelgiant į didėjančių namų ūkių išsiskolinimą ir duomenis, liudijančius apie skolinimo standartų silpnėjimą, Prancūzijos nacionalinės institucijos galėtų apvarstyti poreikį imtis papildomų prevencinių veiksmų, kaip antai teikti aiškias gaires dėl skolinimo standartų, įtvirtintas rekomendacijoje arba oficialių skolininku grįstų priemonių forma;

⁽¹²⁾ INSEE (paskutiniai duomenys 2018 m. 4 ketv.) paskelbta <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3733241>, konkrečiai duomenys apie Paryžių, Lijoną ir Marselį.

⁽¹³⁾ Garantai yra finansų įstaigos ar draudimo bendrovės, priklausančios vienai ar daugiau kredito įstaigų; visais atvejais juos reguliuoja įstaigos, kurias prižiūri Prancūzijos prudencinės priežiūros ir pertvarkymo institucija (*Autorité de contrôle prudentiel et de résolution*).

⁽¹⁴⁾ 2016 m. spalio 31 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2016/14 dėl duomenų apie nekilnojamojį turtą spragų užpildymo (OL C 31, 2017 1 31, p. 1).

- (9) aktyvuojant priemones, skirtas nustatytų grėsmių problemai spręsti, jų kalibravimas ir laipsniškas įvedimas turėtų atsižvelgti į Prancūzijos 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 Prancūzijos 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 ir vis didėjantis namų ūkių išiskolinimas kartu su pastaruoju metu susilpnėjusiais skolinimo standartais.

Priimta Frankfurte prie Maino 2019 m. birželio 27 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu

ESRV sekretoriato vadovas

Francesco MAZZAFERRO
