

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2019 m. birželio 27 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Islandijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2019/13)**

(2019/C 366/10)

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) 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 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;

(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 išpėjimus 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 turto EEE, vertinimą ⁽¹¹⁾;
- (7) šiame kontekste vienuolikoje šalių, kurių viena yra Islandija, ESRV nustatė tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, kurios yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis ir kurių problema nebuvo pakankamai sprendžiama;
- (8) ESRV grėsmių vertinime Islandijos atveju pabrėžiami šie aspektai:
- Namų ūkių išsiskolinimo ir disponuojamųjų pajamų santykis yra didelis palyginti su kitomis šalimis, nepaisant to, kad šio santykio lygis per pastaruosius metus iš esmės sumažėjo. Labai išsiskolinę namų ūkiai paprastai yra labiau pažeidžiami esant nepalankioms ekonominėms ir finansinėms sąlygoms ar nepalankiems pokyčiams gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje, o tai gali daryti įtaką jų skolos tvarkymo gebėjimui ir lemti jų vartojimo sumažėjimą. Tačiau išsiskolinę namų ūkiai yra mažiau pažeidžiami palūkanų normų kilimo atveju, atsižvelgiant į tai, kad vyrauja paskolos su fiksuota palūkanų norma.
 - Namų ūkių skolos struktūroje pagal vartotojų kainų indeksą indeksuotos paskolos (toliau – VKI indeksuotos paskolos) ⁽¹²⁾ istoriniu požiūriu yra įprastos Islandijoje ir gali kelti tam tikrą riziką labai išsiskolinusiems namų ūkiams. Nors VKI indeksuotų paskolų proporcija teikiant naujas paskolas mažėja, šių paskolų proporcija dabartinių paskolų likučiuose yra vis dėlto didelė. Be to, VKI indeksuotos paskolos įprastai turi neigiamus amortizacijos grafikus ankstyvuojų grąžinimo laikotarpio etapu, priklausomai nuo infliacijos lygio, o tai gali toliau didinti skolos susidarymą. Šios rūšies paskolos gali turėti tiek rizikos namų ūkiams grėsmę mažinančio, tiek ir ją didinančio poveikio. Didelės infliacijos atveju namų ūkiai patirs mažiau poveikio jų gebėjimui tvarkyti hipotekines skolas trumpuoju laikotarpiu, kadangi VKI indeksuotos paskolos išlygins skolos tvarkymą, tuo tarpu paskolų, kurios nėra VKI indeksuotos, atveju kas mėnesį mokamos grąžinimo įmokos padidėtų smarkiau trumpuoju laikotarpiu. Tačiau ilguoju laikotarpiu VKI indeksuotas paskolas turintiems namų ūkiams gali tekti dar labiau apriboti vartojimą, nes ekonominio sukrėtimo atveju kartu didėjant infliacijai, jų skola nebūtų „suvalgyta“ infliacijos. Didelį išsiskolinimą iš dalies paaikškina anuitetinių hipotekinių paskolų, kurių terminas iki 40 metų, indeksavimas, leidžiantis mažas pajamas turintiems skolininkams pasiskolinti didesnes sumas labiau prieinamais skolos tvarkymo lygiais. Tačiau per pastaruosius dešimt metų infliacija priartėjo prie Islandijos centrinio banko siekiamo tikslo ir dėl to neindeksuotų paskolų dalis augo.
 - Būsto paskolos pastaraisiais metais augo, o vidiniai skolinimo standartai laikytini apdairiais. Tačiau kalbant apie išsiskolinimo ir pajamų (DTI) santykių paskirstymą namų ūkiams, turintiems tokios rūšies paskolas, didelei namų ūkių daliai gali kilti grėsmė esant nepalankioms ekonominėms ir finansinėms sąlygoms ar nepalankiems pokyčiams gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje. Nepaisant to, kad Islandijos RRE sektoriuje grėsmės didėja, panašu, kad Islandijos kredito įstaigos yra atsparios. Nacionalinės institucijos atliko keletą testavimų nepalankiausiomis sąlygomis trijose didžiausiose Islandijos kredito įstaigose; šie testai apėmė scenarijus, susijusius su dideliu kainų sumažėjimu būsto rinkoje kartu su dideliais neigiamais sukrėtimais visoje ekonomikoje, ir rezultatai parodė, kad šie bankai turėtų gebėti atlaikyti tokius sukrėtimus.

⁽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 išpėjimas 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 išpėjimas 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 išpėjimas 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 išpėjimas 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 išpėjimas ESRV/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 išpėjimas ESRB/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 išpėjimas 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 išpėjimas 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.

⁽¹²⁾ VKI indeksuota paskola yra sutartis, pagal kurią paskolos suma yra susieta su vartotojų kainų indeksu, o palūkanų norma yra fiksuota (išsamiau žr. Eliasson, L., 'Indexation 101', *Economic Affairs*, Vol. 6, The Central Bank of Iceland, Reykjavik, Iceland, 2014).

- d. Be to, tam tikrą susirūpinimą kelia būsto kainų pervertinimas. Pastaraisiais ketvirčiais būsto kainų didėjimas sulėtėjo, po nuoseklaus augimo per pastaruosius aštuonerius metus. Būsto kainų augimas vidutiniu laikotarpiu buvo didelis palyginti su situacija tarptautiniu mastu. Atsižvelgiant į tai, kad būsto savininkų Islandijoje yra daug, būsto kainų sumažėjimas gali lemti tai, kad namų ūkių nuosavas turtas taps neigiamas. Nepaisant to, galimi tiesioginiai nuostoliai, susiję su hipotekinėmis paskolomis, turėtų būti suvaldyti, nes namų ūkių turimų hipotekų paskolos ir turto vertės (LTV) santykiai yra santykinai žemi.
- e. 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. Galima tiesioginė rizika Islandijos bankų sistemai yra susijusi tiek su galimais nuostoliais, kylančiais dėl to, kad nevykdomi išpareigojimai pagal paskolos sutartis, sudarytas galimai pervertintų būsto kainų aplinkoje, tiek ir su konkurenciniu spaudimu, galinčiu lemti skolinimo standartų susilpninimą. Be to, būsto kainoms smarkiai sumažėjus, namų ūkiai gali patirti neigiamą turto poveikį arba jų nuosavas kapitalas gali tapti neigiamas. Atsižvelgiant į tai, kad galimi tikėtini kredito nuostoliai, kylantis dėl hipotekinių paskolų, yra nedideli, ir vyrauja fiksuotų palūkanų normų paskolos su VKI indeksavimu, namų ūkiai neturėtų patirti sunkumų, susijusių su jų gebėjimu tvarkyti skolas, kurie būtų tokie reikšmingi, jog galėtų lemti išpareigojimų nevykdymą. Tačiau, pavyzdžiui, jei didėja nedarbas ir (arba) mažėja namų ūkių pajamos, kai kuriems namų ūkiams gali būti sunkiau tvarkyti savo skolas ilgalaikiu laikotarpiu. Susijęs neigiamas namų ūkių pajamų ir turto poveikis gali sustiprinti pirminį sukrėtimą, jei namų ūkiai bus priversti mažinti išlaidas tam, kad galėtų tvarkyti savo būsto paskolas. Dėl to gali kilti papildomos pasekmės ir padidėti rizika kredito įstaigoms ir finansų sistemai.
- f. ESRV atsižvelgia į aplinkybę, kad Islandijoje yra įvairių mechanizmų, kuriais siekiama užtikrinti kredito įstaigų ir skolininkų atsparumą, kaip antai, paskolos ir turto vertės (LTV) santykių ribos, kreditingumo vertinimas atsižvelgiant į skolininkų pajamas ir kapitalo rezervai. Anticiklinis kapitalo rezervas ir sisteminės rizikos rezervas turėtų sustiprinti kredito įstaigų atsparumą grėsmėms, kylančioms dėl privataus sektoriaus išsiskolinimo. Nepaisant to, ypatingas dėmesys taip pat turėtų būti skiriamas skolintojams, kurie yra ne bankų įstaigos (t. y. pensijų fondai ir valstybei priklausantis būsto finansavimo fondas (HFF)), kurie dalyvauja Islandijos būsto sektoriuje labiau, nei kitose šalyse. Finansinio ciklo ekspansinio etapo metu LTV santykiai buvo taikomi siekiant sustiprinti skolininkų atsparumą, užkirsti kelią skolinimo standartų susilpnėjimui ir sumažinti pernelyg didelį kredito ir būsto kainų augimą. Atsižvelgiant į tai, kad LTV santykiai taikomi visiems skolintojams, išvengiama galimo priemonės apėjimo, pasirinkus kitą sektorių. Be to, pagal dabar taikomus mikroprudencinius reikalavimus turi būti vertinamas skolininkų, imančių naujas paskolas, kreditingumas. Dėl to bet kokios ateityje galimos skolininku grįstos priemonės taip pat turėtų būti taikomos visiems skolintojams, siekiant išvengti priemonės apėjimo.
- g. Dabartinės politikos priemonės vertinamos kaip iš dalies tinkamos ir iš dalies pakankamos, siekiant sumažinti nustatytą sistemine riziką, susijusią su grėsmėmis Islandijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje. Konkrečiai dabartinės makroprudencinės priemonės nepakankamai sprendžia didelio namų ūkių išsiskolinimo problemą. Nors apibendrintu lygmeniu skola gali būti sumažėjusi, individualiu lygmeniu išlieka rizikos, susijusios su labai išsiskolinusiais namų ūkiais, nišos. Nors ESRV pripažįsta iniciatyvas, kurių buvo imtasi gyvenamosios paskirties nekilnojamojam turtui stebėti, gali reikėti papildomų priemonių, susijusių su skolinimu namų ūkiams, turintiems aukštus DTI santykius. Islandija galėtų apsvarstyti prevenciškai įgyvendinti aiškias gaires dėl pajamomis grįstų priemonių, kurios būtų priimtos rekomendacijos forma arba kaip teisiškai privalomos skolininku grįstos priemonės. Pajamomis grįstos priemonės gali būti tinkamesnės, siekiant užkirsti kelią pernelyg dideliu namų ūkių išsiskolinimui, jeigu būsto kainos ir toliau smarkiai augtų. Tokios priemonės galėtų būti ypač tikslingos, nes augančios būsto kainos gali sumažinti LTV santykių ribų veiksmingumą.

- (9) aktyvuojant priemones, skirtas nustatytų grėsmių problemai spręsti, jų kalibravimas ir laipsniškas įvedimas turėtų atsižvelgti į Islandijos poziciją ekonomikos ir finansų ciklų atžvilgiu, taip pat į bet kokią galimą poveikį susijusioms sąnaudoms ir naudai;

- (10) ESRV įspėjimai 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 ĮSPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad vidutinės trukmės grėsmės Islandijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, galintis sukelti labai neigiamų padarinių realiajai ekonomikai. Makroprudenciniu požiūriu ESRV mano, kad pagrindinė grėsmė yra didelis namų ūkių išsiskolinimas kartu su dideliu būsto kainų didėjimu vidutinės trukmės laikotarpiu ir galimu būsto kainų pervertinimu.

Priimta Frankfurte prie Maino 2019 m. birželio 27 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu

ESRV sekretoriato vadovas

Francesco MAZZAFERRO
