

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК**от 27 юни 2019 година****относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Норвегия****(ЕССР/2019/14)**

(2019/C 366/11)

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 вземат прекомерно много кредити. 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 в няколко държави редица средносрочни уязвимости са източници на системен риск за финансовата стабилност, 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 Норвегия, са източници на системен риск за финансовата стабилност, по отношение на които не са взети мерки в достатъчна степен.
- (8) Във връзка с Норвегия извършената от ЕССР оценка на уязвимостите показва следното:
- а) Задлъжнялостта на домакинствата е много висока, когато се сравни с други държави и с предишни години, и расте устойчиво през последните десет години. Освен това голям дял от заемите са с променливи лихвени проценти, което прави домакинствата уязвими на увеличения на лихвените проценти. Стрес тестовете за увеличенията на лихвените проценти обаче показва, че лицата, поискали ипотечни кредити, като цяло ще могат да покриват обичайните си разходи за живот в случай на сътресение на лихвените проценти. Поради това рискът от евентуално неизпълнение поради увеличения на лихвените проценти биха могли да бъдат ограничени.
 - б) Ипотечното кредитиране нараства в средносрочен план и е основният фактор, който допринася за растежа на кредитирането на домакинствата. Освен това ипотечният кредит е системно важен за банковия сектор, тъй като представлява висок дял от общите кредити, отпуснати от кредитните институции. Банковият сектор може да е изложен и на рискове, които произтичат от международната среда, поради високия дял чуждестранни инвеститори, които участват на пазара на обезпечените облигации и взаимосвързаността на финансовата система на Норвегия с другите северни страни.
 - в) Има признаци на прекомерно завишаване на цените на жилищата след дълъг период на висок и постоянен растеж на цените на жилищата. Освен това през последните тримесечия цените на жилищата спаднаха, но обемите на сделките не намаляха. Процентът на собствените домове, придобити чрез ипотечни кредити, е висок, което би могло потенциално да направи домакинствата уязвими от неблагоприятни икономически и финансови условия или неблагоприятни промени на пазара на жилищни недвижими имоти.
 - г) Икономическо или финансови сътресение би могло да доведе до материализирането на преки и непреки рискове за финансовата стабилност предвид горепосочените уязвимости. Потенциалните преки рискове за банковата система в Норвегия са свързани с потенциалните кредитни загуби от новите ипотечни кредити, тъй като тези кредити са отпуснати в среда с евентуално прекомерно завишени цените на жилищата. Освен това домакинствата може да усетят негативен ефект върху благосъстоянието си или да се окажат с отрицателен капитал в случай на значително намаление на цените на жилищата. Ако 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.

⁽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.

- д) ЕССР взема под внимание факта, че Норвегия е въвела всеобхватен набор от базирани на кредитополучателя мерки и капиталови мерки, чиято цел е да гарантират устойчивостта както на кредитните институции, така и на кредитополучателите. Долната граница на загубата при неизпълнение (LGD) и изискванията за моделите на вероятността от неизпълнение (PD) ⁽¹²⁾ заедно с антицикличния капиталов буфер са важни капиталови мерки, с които се очаква да се осигури способността на кредитните институции да поемат загуби след потенциално икономическо или финансово сътресение. Освен това норвежките органи са задействали широк диапазон от базирани на кредитополучателя мерки: комбинация от пределни стойности на съотношенията кредит/стойност на недвижимия имот (Кр/Ст) и съотношенията дълг/доход (Дг/Дх), както и тестове за достъпността на кредитите. Последиците от действието на базираните на кредитополучателя мерки са документирани и е отчетено намаление на дела на ипотечните кредити с високи стойности спрямо съотношенията, спрямо които се прилагат пределните стойности. Въпреки положените съществени усилия в областта на макропруденциалната политика системните рискове, свързани с пазара на жилищните недвижими имоти, остават високи в Норвегия.
- е) Настоящите мерки на макропруденциалната политиката се оценяват като подходящи, за да намалят установените системни рискове, свързани с уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в Норвегия. Все още обаче е налице значителен системен риск, свързан с норвежкия пазар на жилищни недвижими имоти, и поради тези причини макропруденциалната политика се оценява като частично достатъчна. В областта на макропруденциална политика основният проблем е намаляването на установените уязвимости, което доведе до всеобхватен набор от мерки. Въпреки това макропруденциалните политики може да бъдат допълнени с по-широки действия, чиято цел е да намалят или отстранят факторите, които създават условия за растяща задлъжнялост на домакинствата или я стимулират. Тези политики следва да подпомагат настоящите макропруденциални мерки, за да се преодолеят ефективно оставащите уязвимости, установени на пазара на жилищни недвижими имоти в Норвегия, без да възникват прекомерни разходи за норвежката реална икономика и финансова система. Допълнителните политики биха могли да включват отстраняването на стимулите за по-висока задлъжнялост на домакинствата, като се увеличи ефикасността на пазара на жилища под наем и строителството на жилищни имоти, обитавани от собственика, и като се гарантира адекватно предлагане на жилища. Ако не се предприемат други действия на политиката и ако уязвимостите не намалят или ако се увеличат поради икономически и финансови промени, съществуващите макропруденциални мерки биха могли да се затегнат или да се активират нови макропруденциални мерки.
- (9) Когато се активират мерки за преодоляване на установените уязвимости, при калибрирането и поэтапното им въвеждане следва да се вземат предвид позицията на Норвегия в икономическите и финансовите цикли, както 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 в Норвегия 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 основната уязвимост е високата задлъжнялост на домакинствата, свързана с дългосрочното увеличение на цените на жилищата и потенциалното им прекомерно завишаване.

Съставено във Франкфурт на Майн на 27 юни 2019 година.

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

⁽¹²⁾ Норвегия е въвела по-строги изисквания за вътрешнорейтинговия подход за жилищните ипотечни кредити, включително долна граница на LGD в размер на 20 %, и специални изисквания за изчисляването на PD за ипотечните кредити. Според информация от националните органи долната граница на LGD и изискванията за PD увеличават средното рисково тегло на жилищните ипотечни кредити за норвежките банки, които използват вътрешнорейтинговите модели.