

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2019 m. birželio 27 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Norvegijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2019/14)**

(2019/C 366/11)

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 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 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 turtu EEE, vertinimą ⁽¹¹⁾;
- (7) šiame kontekste vienuolikoje šalių, kurių viena yra Norvegija, ESRV nustatė tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, kurios yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis ir kurių problema nebuvo pakankamai sprendžiama;
- (8) ESRV grėsmių vertinime Norvegijos atveju pabrėžiami šie aspektai:
- Namų ūkių išiskolinimas yra labai didelis palyginti su kitomis šalimis ir praėjusiais metais ir per pastaruosius dešimt metų nuosekliai didėjo. Be to, didelei paskolų daliai yra taikoma kintamoji palūkanų norma, o tai namų ūkiams kelia grėsmę palūkanų normos didėjimo atveju. Tačiau palūkanų normos didėjimo testavimas nepalankiausiomis sąlygomis parodė, kad siekiantys gauti hipotekinę paskolą asmenys paprastai būtų pajėgūs apmokėti įprastas pragyvenimo išlaidas esant palūkanų normų sukrėtimui. Dėl to galimo sutarčių nevykdymo dėl padidėjusių palūkanų normų rizika gali būti suvaldyta.
 - Hipotekinis skolinimas vidutiniu laikotarpiu didėjo ir yra pagrindinis veiksnys, dėl kurio didėja skolinimas namų ūkiams. Be to, hipotekinis kreditas yra sistemiškai svarbus bankų sektoriui, nes jis sudaro didelę dalį visų kredito įstaigų teikiamų paskolų. Bankų sektoriui taip pat gali kilti rizika dėl tarptautinės aplinkos, nes padengtųjų obligacijų rinkoje dalyvauja daug tarptautinių investuotojų, o Norvegijos ir kitų Šiaurės šalių finansų sistemos yra tarpusavyje susijusios.
 - Yra ženklų, kad būsto kainos yra pervertintos, po ilgo laikotarpio, kai būsto kainos buvo didelės ir nuolat augo. Be to, pastaraisiais ketvirčiais būsto kainos tapo nuosaikesnės, tačiau sandorių apimtis nesumažėjo. Būsto savininkų, turinčių hipotekines paskolas, skaičius yra didelis, o tai namų ūkiams gali kelti grėsmę esant nepalankioms ekonominėms ir finansinėms sąlygoms ar nepalankiems pokyčiams gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje.
 - Ekonominis ar finansinis sukrėtimas gali sukelti tiesioginę ir netiesioginę riziką finansiniam stabilumui, atsižvelgiant į pirmiau minėtas grėsmes. Potenciali tiesioginė rizika Norvegijos bankų sistemai yra susijusi su galimais hipotekinių paskolų kredito nuostoliais, kadangi tokios paskolos buvo suteiktos galimai pervertintų būsto kainų aplinkoje. Be to, būsto kainoms smarkiai sumažėjus, kai kurie namų ūkiai gali patirti neigiamą turto poveikį arba jų nuosavas kapitalas gali tapti neigiamas. Be to, 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 papildomos pasekmės ir padidėti rizika kredito įstaigoms ir finansų sistemai.

⁽²⁾ 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 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 išpėjimas 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 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.

- e. ESRV atsižvelgia į tai, kad Norvegija įgyvendino visapusišką skolininku ir kapitalu grindžiamų priemonių rinkinį, siekdama užtikrinti kredito įstaigų ir skolininkų atsparumą. Nuostolio dėl išsipareigojimų neįvykdymo (LGD) žemutinė riba ir išsipareigojimų neįvykdymo tikimybės (PD) modeliai ⁽¹²⁾, kartu su anticikliniu kapitalo rezervu yra svarbios kapitalu grįstos priemonės, kurios turėtų užtikrinti, kad kredito įstaigos yra pajėgios padengti dėl galimo ekonominio ar finansinio sukrėtimo kylančius nuostolius. Be to, Norvegijos institucijos yra aktyvavusios platų skolininku grįstų priemonių spektrą: paskolos ir turto vertės (LTV) santykio ir išsiskolinimo ir pajamų (DTI) santykio ribų derinimą ir paskolos prieinamumo testą. Skolininku grįstų priemonių įtaka buvo pagrįsta dokumentais, o hipotekinių paskolų, turinčių aukštus santykius, kuriems taikomos ribos, sumažėjo. Nepaisant esminių pastangų makroprudencinės politikos srityje, su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinka susijusi sisteminė rizika Norvegijoje išlieka aukšta.
- f. Dabartinės makroprudencinės politikos priemonės vertinamos kaip tinkamos, siekiant sumažinti nustatytą sisteminę riziką, susijusią su grėsmėmis Norvegijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje. Tačiau vis tiek išlieka reikšminga sisteminė rizika, susijusi su Norvegijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinka, ir dėl šios priežasties makroprudencinė politika vertinama kaip iš dalies pakankama. Makroprudencinės politikos srityje nustatytų grėsmių mažinimas buvo pagrindinis prioritetasis, dėl kurio buvo priimtas išsamus politikos priemonių rinkinys. Nepaisant to, makroprudencinę politiką galėtų papildyti platesnės politikos veiksmai, skirti sumažinti arba pašalinti veiksnius, sudarančius sąlygas namų ūkių išsiskolinimui didėti arba jį skatinančius. Šie politikos veiksmai turėtų papildyti ir paremti esamas makroprudencines priemones, siekiant veiksmingiau ir efektyviau reaguoti į grėsmes, nustatytas Norvegijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje, nesukuriant pernelyg didelių sąnaudų Norvegijos realiajai ekonomikai ir finansų sistemai. Tolesnė politika galėtų apimti veiksmus, kuriais pašalinamos paskatos didesniai namų ūkių išsiskolinimui, didinant nuomojamo būsto rinkos veiksmingumą ir savininkams priklausančio būsto vystymą ir užtikrinant tinkamą būsto pasiūlą. Jeigu nesiimama kitų politikos veiksmų ir jeigu grėsmės nemažėja, arba jeigu dėl ekonominių ir finansinių pokyčių jos didėja, dabartinės makroprudencinės priemonės galėtų būti sugriežtintos arba galėtų būti aktyvuotos naujos makroprudencinės priemonės.
- (9) aktyvuojant priemones, skirtas nustatytų grėsmių problemai spręsti, jų kalibravimas ir laipsniškas įvedimas turėtų atsižvelgti į Norvegijos 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 Norvegijos 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 ilgalaikiu būsto kainų didėjimu ir galimu jų pervertinimu.

Priimta Frankfurte prie Maino 2019 m. birželio 27 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu
ESRV sekretoriato vadovas
Francesco MAZZAFERRO

⁽¹²⁾ Norvegijoje taikomi griežtesni reikalavimai dėl vidaus reitingais pagrįsto metodo gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto hipotekos atžvilgiu, įskaitant 20 % LGD žemutinę ribą ir konkrečius reikalavimus PD apskaičiuoti. Nacionalinės institucijos nurodo, kad LGD žemutinė riba ir PD reikalavimai padidina vidutinį rizikos koeficientą gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto hipotekos atžvilgiu tiems Norvegijos bankams, kurie naudoja vidaus reitingais pagrįstus modelius.