

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК****от 2 декември 2021 година****относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Словакия****(ЕССР/2021/16)**

(2022/C 122/07)

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 <sup>(1)</sup>, и по-специално член 3, параграф 2, буква в) и членове 16 и 18 от него,

като взе предвид Решение ЕССР/2011/1 на Европейския съвет за системен риск от 20 януари 2011 г. за приемане на процедурен правилник на Европейския съвет за системен риск <sup>(2)</sup>, и по-специално член 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 (ЖНИ) представляват голям компонент от държаните от домакинствата активи и жилищните кредити често са голяма част от баланса на банките. Освен това жилищното строителство обикновено е важен компонент на реалната икономика, като източник на заетост, инвестиции и растеж.
- (2) Финансовите кризи от миналото и опитът в много държави показаха, че неустойчивата промяна на пазарите на недвижими имоти може да доведе до тежки последици за стабилността на финансовата система и икономиката като цяло във всяка една държава, което може да доведе и до отрицателни 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 неблагоприятни икономически и финансови условия и едновременни отрицателни промени на пазара на ЖНИ. Непреките последици са свързани с промени в потреблението на домакинствата, като това има допълнителни последици за реалната икономика и за 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 ЖНИ за финансовата и макроикономическата стабилност, освен като средство за смекчаване 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 ЖНИ.
- (4) Макар че цикличните фактори играят важна роля за засилването на установените уязвимости на пазарите на ЖНИ в държавите от Европейското икономическо пространство (ЕИП), тези уязвимости се предизвикват също и от структурни фактори. Тези структурни фактори могат да включват липсата на предлагане на жилища, което оказва натиск за покачване на цените на жилищата и увеличаване на дълга на домакинствата, които купуват собствен имот, и 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 ЖНИ в отделни държави, без да се създават прекомерни разходи за реалната икономика и финансовата система.
- (5) Избухването на пандемията от COVID-19 през 2020 г. и свързаната с нея криза не доведоха до цикличен спад на жилищните пазари. По-скоро след период на постепенен растеж и в среда на ниски лихвени проценти реалната цена на жилищата и растежът на кредитите се ускориха допълнително в няколко държави, което до голяма степен изпревари растежа на доходите на домакинствата. За да се смекчи въздействието на пандемията и произтичащата от нея икономическа несигурност, бяха приложени различни мерки и политики, като мораториуми и публични

<sup>(1)</sup> ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

<sup>(2)</sup> ОВ С 58, 24.2.2011 г., стр. 4.

гарантии. В този широк контекст на политиката предварително планираните макропруденциални мерки бяха временно облекчени или тяхното активиране беше отложено в някои държави. Наблюдаваното понастоящем подобрение на икономическата ситуация дава възможност за корекция на макропруденциалната политика в тези държави, в които продължават да се натрупват уязвимости, свързани с ЖНИ.

- (6) Европейският съвет за системен риск (ЕССР) наскоро завърши систематична оценка в перспектива на уязвимостите на равнището на ЕИП, свързани с ЖНИ.
- (7) Що се отнася до Словакия, тази неотдавнашна оценка показва, че:
- а) През последните пет години цените на жилищата в Словакия непрекъснато се увеличават в реално изражение. Въпреки затагането на правно обвързващия лимит за съотношението кредит/стойност, темпът на растеж на цените на жилищата се ускори от началото на 2019 г. По време на пандемията от COVID-19 повишението на цените се ускори допълнително, а реалното годишно увеличение на цените на жилищата достигна почти 16 % през второто тримесечие на 2021 г., което е второто най-високо равнище в Съюза. Освен това достъпността на жилищата е намаляла с течение на времето в резултат на по-бързото нарастване на цените на жилищата от доходите на домакинствата. Според показателите за надценяване съществува нарастващ риск от надценяване на цените на жилищата. Динамиката на цените се поддържа от икономика в експанзионистична фаза, ниски лихвени проценти, увеличени спестявания на домакинствата и силно търсене на нови жилища от домакинствата при недостиг на предлагане.
  - б) Растежът на ипотечните кредити в Словакия е сред най-високите в Съюза през последните три години въпреки мерките на политиката, като издържа също и шока от COVID-19. Словашкият ипотечен пазар се характеризира с ниски лихвени проценти, силно търсене на ипотеки, усилено от повишаващи се равнища на цените на жилищата, както и силна конкуренция между кредиторите. Освен това словашкият банков сектор е един от най-силно изложените на дейности с недвижими имоти в държавите от ЕИП.
  - в) Задлъжнялостта на домакинствата в Словакия се е увеличила през последните години поради интензивната кредитна дейност. След години на двуцифрено увеличение на реалния дълг на домакинствата темпът на растеж на задлъжнялостта на домакинствата се забави, стабилизирайки се на около 4 % през 2020 г. Въпреки това забавяне, което настъпи и благодарение на мерки на макропруденциалната политика (въвеждането на ограничение на съотношението дълг/доход и затагане на ограничението за обслужване на дълга/дохода), растежът на задлъжнялостта на домакинствата все още е сред най-високите в Съюза и доведе до увеличаване на съотношението дълг/БВП. Въпреки че домакинствата намалиха потреблението си по време на пандемията от COVID-19, търсенето им на жилищни кредити остана силно. В действителност рефинансирането на ипотечни кредити се е увеличило напоследък и често е свързано с допълване на първоначалната условна стойност на кредита. Друга уязвимост произтича от факта, че матуриретът на значителна част от кредитите надвишава пенсионната възраст на кредитополучателя. Както тези развития, така и зоните на уязвимости е необходимо да бъдат наблюдавани отблизо в бъдеще.
  - г) Натрупването на горепосочените уязвимости може да се дължи и на редица структурни фактори, като например благоприятния данъчен режим по отношение на пазара на недвижими имоти, както и ограниченията във функционирането на пазара на имоти под наем.
  - д) ЕССР признава, че в Словакия са въведени няколко мерки, насочени към намаляване на настоящите уязвимости на ЖНИ, включително по-специално всеобхватен набор от мерки, основани на кредитополучателя, за подходящо справяне с базисните рискове, свързани с ипотечното кредитиране и уязвимостите на кредитополучателите. Освен това положителният размер на антицикличния капиталов буфер (АКБ) е подходящ инструмент за преодоляване на уязвимостите, свързани с бързия растеж на кредитите, който е широко разпространен в различните сектори, и за повишаване на устойчивостта на банковия сектор.
  - е) От гледна точка на бъдещето и като се вземе предвид средносрочната перспектива за риска, настоящият микс от макропруденциални политики се счита за подходящ и частично достатъчен. Като се има предвид продължаващото натрупване на зони на уязвимости, би било уместно да се донастроят съществуващите мерки, основани на кредитополучателя. Ако натрупването на циклични рискове продължи или структурните уязвимости се засилят, словашките органи могат да обмислят повторното изграждане на АКБ или въвеждането на секторен буфер за системен риск, за да се повиши допълнително устойчивостта спрямо рисковете, които съществуват в сектора на ЖНИ. Освен това задействането на долната граница на рисковото тегло за експозиции на ЖНИ, основани на вътрешни рейтинги, съгласно член 458 от Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета<sup>(3)</sup> също представлява вариант, който би повишил устойчивостта на банковия сектор. Освен макропруденциални мерки, обмислянето на корекции на благоприятния данъчен режим, свързан с ЖНИ, както и мерките за подобряване на функционирането на пазара на имоти под наем биха могли да смекчат източниците на системни рискове, свързани със сектора на ЖНИ в Словакия.

(<sup>3</sup>) Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 (ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 1).

- (8) Когато се активират мерки за преодоляване на установените уязвимости, при калибрирането и поетапното им въвеждане следва да се вземат предвид позицията на Словакия в икономическите и финансовите цикли, както и евентуалните последици във връзка с разходите и ползите,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:

ЕССР установи, че наличието на средносрочни уязвимости в сектора на ЖНИ в Словакия 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 увеличаващият се риск от надценяване на цените на жилищата, съчетан с високия темп на растеж на цените на жилищата, както и нарастващата задлъжнялост на домакинствата, заедно със зоните на риск, свързани с нарастващата задлъжнялост на домакинствата и предоставянето на ипотечни кредити.

Съставено във Франкфурт на Майн на 2 декември 2021 година.

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

---