

I

(Rezoliucijos, rekomendacijos ir nuomonės)

REKOMENDACIJOS

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBA

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBA/EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS
REKOMENDACIJA

2019 m. birželio 27 d.

dėl vidutinės trukmės grėsmių Belgijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje

(ESRV/2019/4)

(2019/C 366/01)

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, 17 ir 18 straipsnius,

kadangi:

- (1) nekilnojamojo turto sektorius vaidina svarbų vaidmenį ekonomikoje ir jo pokyčiai gali turėti esminės įtakos finansų sistemai. Praeityje įvykusios finansų krizės parodė, kad netvarūs pokyčiai nekilnojamojo turto rinkose gali sukelti rimtų pasekmių finansų sistemos stabilumui ir visai ekonomikai, o tai gali sukelti ir neigiamo poveikio išplitimą tarpvalstybiniu lygmeniu. Nepalankūs nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai kai kuriose valstybėse narėse praeityje sukėlė didelių kredito nuostolių ir (arba) turėjo neigiamos įtakos realiajai ekonomikai. Tokios pasekmės atspindi glaudžią sąveiką tarp nekilnojamojo turto sektoriaus, finansavimo teikėjų ir kitų ekonomikos sektorių. Be to, stiprūs grįžtamojo ryšio tarp finansų sistemos ir realiosios ekonomikos ciklai sustiprina neigiamus pokyčius;
- (2) šios sąsajos yra svarbios, kadangi jos reiškia, kad nekilnojamojo turto sektoriuje atsirandanti rizika gali turėti prociklišką sisteminių poveikį. Grėsmės finansų sistemai yra linkusios didėti nekilnojamojo turto ciklo kilimo fazės metu. Numanoma mažesnė finansavimo rizika ir lengviau gaunamas finansavimas gali prisidėti prie sparčios kreditavimo ir investicijų plėtros, taip pat padidėjusios nekilnojamojo turto paklausos, o tai sukelia turto kainų augimą. Kadangi išaugusi įkaito vertė toliau skatina kredito paklausą ir pasiūlą, ši save sustiprinanti dinamika gali sukelti potencialias sistemines pasekmes. Atvirkščiai, nekilnojamojo turto ciklo kritimo fazės metu griežtesnės kreditavimo sąlygos, aukštesnis rizikos vengimas ir nekilnojamojo turto kainų mažėjimas gali daryti neigiamą įtaką skolininkų ir skolintojų atsparumui, taip blogindamas ekonomines sąlygas;
- (3) su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto susiję grėsmės gali būti sisteminės rizikos šaltinis ir gali daryti tiesioginę ir netiesioginę įtaką finansiniam stabilumui. Tiesioginė įtaka – tai hipotekos portfelių kredito nuostoliai, kylantys dėl neigiamų ekonominių ar finansinių sąlygų ir tuo pat metu atsirandantys neigiami pokyčiai gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje. Netiesioginė įtaka gali būti susijusi su namų ūkio vartojimo pokyčiais, sukeliančiais papildomų pasekmių realiajai ekonomikai ir finansiniam stabilumui;

(1) OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

- (4) kaip nurodyta Rekomendacijos ESRV/2013/1 ⁽²⁾ 4 konstatuojamojoje dalyje, galutinis makroprudencinės politikos tikslas yra prisidėti prie visos finansų sistemos stabilumo apsaugos, įskaitant finansų sistemos atsparumo stiprinimą ir sisteminės rizikos susidarymo mažinimą, taip užtikrinant tvarų finansų sektoriaus įnašą į ekonomikos augimą;
- (5) šiuo tikslu makroprudencinės institucijos gali naudoti vieną ar daugiau kapitalu grįstų makroprudencinių priemonių, išdėstytų Europos Parlamento ir Tarybos direktyvoje 2013/36/ES ⁽³⁾ ir Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) Nr. 575/2013 ⁽⁴⁾, ir (arba) skolininku grįstas makroprudencines priemones, kurios išimtinai grindžiamos nacionaline teise, priklausomai nuo rizikos vertinimo. Kapitalu grįstomis priemonėmis visų pirma siekiama padidinti finansų sistemos atsparumą, o skolininku grįstos priemonės gali būti ypač tinkamos siekiant užkirsti kelią tolesniam sisteminės rizikos susidarymui;
- (6) papildomai Rekomendacija ESRV/2013/1 rekomenduojama, kad valstybės narės nustatytų teisinę sistemą, kuri leistų makroprudencinėms institucijoms tiesiogiai kontroliuoti makroprudencines priemones, nurodytas toje rekomendacijoje, arba teikti dėl jų rekomendacijas;
- (7) 2016 m. Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV) atliko grėsmių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje vertinimą visoje Sąjungoje ⁽⁵⁾. Šis vertinimas leido ESRV keliose šalyse nustatyti tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, kaip sisteminės rizikos finansų stabilumui šaltinį, ir aštuonioms šalims, kurių viena buvo Belgija, pateikti išpėjimus ⁽⁶⁾;
- (8) 2016 m. pagrindinės grėsmės, nustatytos Belgijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje, buvo spartus būsto kainų ir hipotekinių paskolų augimas, taip pat didelis ir vis didėjantis namų ūkių išsiskolinimas ir vis daugiau hipotekinių skolininkų, kuriems kyla potenciali grėsmė nepalankių ekonominių sąlygų ar pokyčių Belgijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje atveju;
- (9) ESRV neseniai atliko sisteminį ir į ateitį orientuotą grėsmių, susijusių su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto Europos ekonominės erdvėje (EEE), vertinimą ⁽⁷⁾;
- (10) Belgijos atveju neseniai atliktas vertinimas parodė, kad nuo 2016 m. didelis hipotekinių paskolų augimas toliau didino namų ūkių išsiskolinimą. Nepaisant to, kad būsto kainų augimas sulėtėjo, ankstesnė dinamika kelia susirūpinimą dėl galimo pervertinimo. Be to, didelė hipotekinių paskolų dalis ir toliau teikiama namų ūkiams, kuriems kyla potenciali grėsmė nepalankių ekonominių ar finansinių sąlygų arba nepalankių pokyčių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje atveju. Šiame kontekste 5 procentinių punktų papildomas rizikos koeficientas, kuris buvo įvestas 2013 m. vidaus reitingais pagrįstą (IRB) metodą naudojančių kredito įstaigų hipotekos pozicijoms, prisidėjo prie šių įstaigų atsparumo didinimo;
- (11) 2018 m. *Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique* padidino tą 5 procentinių punktų papildomą rizikos koeficientą, pagal Reglamento (ES) Nr. 575/2013 458 straipsnį taikant proporcingą papildomą rizikos koeficientą, kurį sudaro 33 procentai kiekvienos kredito įstaigos gyvenamosios paskirties hipotekos portfelio neįvykdytų išpareigojimų pozicijoms taikomų rizikos koeficientų pagal pozicijas įvertinto vidutinio svertinio rizikos koeficiento;
- (12) dabar taikomas papildomas rizikos koeficientas skirtas padidinti IRB metodą naudojančių kredito įstaigų atsparumą ir sumažinti grėsmių, susijusių su naujomis hipotekinėmis paskolomis, susidarymą. Tačiau šiuo metu Belgijoje nėra skolininku grįstų priemonių (pvz., paskolos ir turto vertės (LTV) santykio, išsiskolinimo ir pajamų (DTI) santykio ar skolos tvarkymo ir pajamų (DSTI) santykio ribų), kuriomis būtų tiesiogiai ribojama hipotekinių paskolų dalis namų ūkiams, kuriems kyla potenciali grėsmė nepalankių ekonominių ar finansinių sąlygų arba nepalankių pokyčių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje atveju;

⁽²⁾ 2013 m. balandžio 4 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2013/1 dėl makroprudencinės politikos tarpinių tikslų ir priemonių (OL C 170, 2013 6 15, p. 1).

⁽³⁾ 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2013/36/ES dėl galimybės verstis kredito įstaigų veikla ir dėl riziką ribojančios kredito įstaigų ir investicinių įmonių priežiūros, kuria iš dalies keičiama Direktyva 2002/87/EB ir panaikinamos direktyvos 2006/48/EB bei 2006/49/EB (OL L 176, 2013 6 27, p. 338).

⁽⁴⁾ 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 dėl prudencinių reikalavimų kredito įstaigoms ir investicinėms įmonėms ir kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) Nr. 648/2012 (OL L 176, 2013 6 27, p. 1).

⁽⁵⁾ Grėsmės ES gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje, ESRV, 2016 m. lapkričio mėn., paskelbta ESRV svetainėje www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ 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).

⁽⁷⁾ Žr. Grėsmės EEE šalių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuose, ESRV, 2019 m., paskelbta ESRV svetainėje www.esrb.europa.eu.

- (13) todėl ESRV padarė išvadą, kad makroprudencinės priemonės, kurios dabar yra taikomos arba yra prieinamos Belgijoje, yra iš dalies tinkamos ir iš dalies pakankamos, kad būtų išspręstos su namų ūkių įsiskolinimu, būsto kainų pervertinimu ir skolinimo standartais susijusių grėsmių problemos vidutinės trukmės laikotarpiu. Todėl siekiant išspręsti šių grėsmių problemą, galinčią tapti sisteminės rizikos šaltiniu, reikia imtis tolesnių politikos veiksmų. Šioje rekomendacijoje siūlomomis priemonėmis siekiama papildyti esamas makroprudencines priemones Belgijoje, turint tikslą sustiprinti atsparumą. Jos neturėtų būti laikomos pakeičiančiomis dabartines kapitalu grįstas priemones, kurios išlieka svarbios siekiant išspręsti esamų grėsmių problemą negrąžintų paskolų portfelio atveju;
- (14) šios rekomendacijos tikslas – rekomenduoti aktyvuoti teisiškai privalomas skolininku grįstas priemones, skirtas spręsti klausimą dėl didelio hipotekinių paskolų skaičiaus namų ūkiams, kuriems kyla potenciali grėsmė nepalankių ekonominių ar finansinių sąlygų arba nepalankių pokyčių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje atveju;
- (15) ši rekomendacija nedaro poveikio Sąjungos centrinių bankų įgaliojimams pinigų politikos srityje;
- (16) ESRV rekomendacijos skelbiamos 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 ŠIĄ REKOMENDACIJĄ:

1 SKIRSNIS

REKOMENDACIJA

A rekomendacija. Skolininku grįstų priemonių aktyvavimas

Rekomenduojama, kad Belgijos nacionalinės institucijos, kurioms suteikti įgaliojimai teikti rekomendacijas ar pavesta taikyti skolininku grįstas priemones, rekomenduotų aktyvuoti teisiškai privalomas skolininku grįstas priemones ir, atitinkamai, jas aktyvuotų, siekiant:

- a) užkirsti kelią situacijai, kai didelė ar vis didėjanti naujų hipotekinių paskolų skolininkų dalis neturėtų galimybės tvarkyti savo skolos ar išlaikyti vartojimą nepalankių ekonominių ar finansinių sąlygų arba nepalankių pokyčių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje atveju, arba
- b) kad nesusidarytų didelė ar vis didėjanti hipotekinių paskolų, užtikrintų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, dalis, galinti sukelti kredito nuostolių tuo atveju, jei jos nebūtų grąžinamos ir vėliau sumažėjus būsto kainoms.

2 SKIRSNIS

ĮGYVENDINIMAS

1. Apibrėžtys

Šioje rekomendacijoje vartojamos šios apibrėžtys:

- a) skolininku grįstos priemonės – makroprudencinės priemonės, skirtos skolininkams;
- b) tiesioginė kontrolė – realūs ir veiksmingi įgaliojimai nustatyti ir keisti, siekiant galutinio arba tarpinio tikslo, makroprudencines priemones, taikomas finansų įstaigoms, kurios patenka į atitinkamos makroprudencinės institucijos veiksmų sritį;
- c) įgaliojimai teikti rekomendacijas – įgaliojimai teikti makroprudencinių priemonių taikymo gaires rekomendacijų forma, kai tai būtina siekiant galutinio arba tarpinio tikslo;
- d) paskolos ir turto vertės santykis (LTV santykis) – visų paskolų ar paskolų dalių, skolininko užtikrintų nekilnojamojo turto, sumos paskolos sandorio sudarymo metu ir turto vertės paskolos sandorio sudarymo metu santykis;
- e) įsiskolinimo ir pajamų santykis (DTI santykis) – viso skolininko įsiskolinimo paskolos sandorio sudarymo metu santykis su skolininko disponuojamomis visomis metinėmis pajamomis paskolos sandorio sudarymo metu;

- f) skolos tvarkymo sąnaudų ir pajamų santykis (DSTI santykis) – metinė bendra skola, palyginti su visomis skolininko metinėmis disponuojamomis pajamomis paskolos sandorio sudarymo metu;
- g) vidutinė trukmė – trejų metų laikotarpis;
- h) teisiškai privalomos skolininku grįstos priemonės – skolininku grįstos priemonės, nustatytos teisiškai privalomais aktais;
- i) skolos tvarkymas – bendra palūkanų ir paskolos suma, sudaranti bendrą skolininko išiskolinimą tam tikru laikotarpiu (dažniausiai per vienerius metus);
- j) terminas – metais išreikšta gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto paskolos sutarties trukmė, buvusi paskolos sandorio sudarymo metu;
- k) makroprudencinė institucija – nacionalinė makroprudencinė institucija, turinti Rekomendacijoje ESRV/2011/3 ⁽⁸⁾ nustatytus tikslus, susitarimus, įgaliojimus, atskaitomybės reikalavimus ir kitus požymius.

2. Įgyvendinimo kriterijai

1. Ši rekomendacija įgyvendinama taikant tokius kriterijus:

- a) deramas dėmesys turėtų būti skiriamas proporcingumo principui, atsižvelgiant į A rekomendacijos tikslą ir turinį;
- b) aktyvuojant skolininku grįstas priemones pagal A rekomendaciją, jų kalibravimas ir laipsniškas taikymas turėtų atsižvelgti į Belgijos poziciją ekonomikos ir finansų ciklą atžvilgiu, taip pat į bet kokią galimą poveikį susijusioms sąnaudoms ir naudai;
- c) konkretūs A rekomendacijos atitikties kriterijai išdėstyti I priede.

2. Šios rekomendacijos adresatai turi pranešti ESRV ir Tarybai apie veiksmus, kurių buvo imtasi dėl šios rekomendacijos, arba tinkamai pateisinti neveikimą. Ataskaitose turi būti pateikiama bent:

- a) informacija apie veiksmų, kurių imtasi, esmę ir grafiką;
- b) grėsmių, susijusių su namų ūkių išiskolinimu, būsto kainų pervertinimu ir naujų hipotekinių paskolų skolinimo standartais, vertinimas, įskaitant naujų hipotekinių paskolų paskirstymą pagal jų LTV, DTI ir DSTI santykius ir terminus, atitinkamus santykius apskaičiuojant pagal Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacijos ESRV/2016/14 IV priedą ⁽⁹⁾, kartu su veiksmų įgyvendinimu, atsižvelgiant į šios rekomendacijos tikslus;
- c) išsamus bet kokio neveikimo ar nukrypimo nuo šios rekomendacijos, įskaitant bet kokią uždelimą, pateisinimas.

3. Tolesnių veiksmų grafikas

Adresatai turi pranešti ESRV ir Tarybai apie veiksmus, kurių buvo imtasi dėl šios rekomendacijos, arba tinkamai pateisinti savo neveikimą, laikantis šio grafiko:

Iki 2020 m. spalio 31 d., o vėliau kasmet iki 2022 m. spalio 31 d. A rekomendacijos adresatai turi pateikti ESRV ir Tarybai atskaitą apie veiksmus, kurių buvo imtasi įgyvendinant skolininku grįstas priemones, kuriomis sprendžiamos grėsmių, susijusių su namų ūkių išiskolinimu, būsto kainų pervertinimu ir naujų hipotekinių paskolų teikimo standartais Belgijoje, problemos. Kai yra daugiau nei viena įstaiga, atsakinga už veiksmus, kuriais sprendžiamos nustatytų grėsmių problemos, turėtų būti pateikta viena bendra ataskaita.

⁽⁸⁾ 2011 m. gruodžio 22 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2011/3 dėl nacionalinių institucijų įgaliojimų makrolygio rizikos ribojimo srityje (OL C 41, 2012 2 14, p. 1).

⁽⁹⁾ 2016 m. spalio 31 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2016/14 dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą spragų užpildymo (OL C 31, 2017 1 31, p. 1).

4. Stebėseną ir vertinimą

1. ESRV sekretoriatas:

- a) padės adresatams, užtikrindamas koordinuotą ataskaitų teikimą, teiks reikiamus ataskaitų šablonus, o prireikus – išsamiau apibūdins tolesnių veiksmų tvarką ir grafiką;
- b) tikrins adresatų tolesnius veiksmus, teiks pagalbą, kai jie to prašo, ir pateiks Bendrajai valdybai tris ataskaitas apie A rekomendacijos įgyvendinimą: pirmą ataskaitą iki 2020 m. gruodžio 31 d., antrą ataskaitą iki 2021 m. gruodžio 31 d. ir trečią ataskaitą iki 2022 m. gruodžio 31 d.

2. Bendroji valdyba įvertins adresatų pateiktas ataskaitas apie veiksmus ir pateisinimą ir, kai tinkama, galės nuspręsti, kad šios rekomendacijos nebuvo laikomasi ir kad adresatas nepateikė tinkamo pateisinimo savo neveikimui.

Priimta Frankfurte prie Maino 2019 m. birželio 27 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu
ESRV sekretoriato vadovas
Francesco MAZZAFERRO

I PRIEDAS

REKOMENDACIJAI TAIKOMŲ ATITIKTIES KRITERIJŲ NUSTATYMAS

A rekomendacija. Skolininku grįstų priemonių aktyvavimas

A rekomendacijai taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Siekiant:

- a) užkirsti kelią situacijai, kai didelė ar vis didėjanti naujų hipotekinių paskolų skolininkų dalis neturi galimybės tvarkyti savo skolos ar išlaikyti vartojimą nepalankių ekonominių ar finansinių sąlygų arba nepalankių pokyčių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje atveju, arba
- b) kad nesusidarytų didelė ar vis didėjanti hipotekinių paskolų, užtikrintų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, dalis, galinti sukelti kredito nuostolių tuo atveju, kai jos yra negrąžinamos ir vėliau sumažėjus būsto kainoms;

Belgijos nacionalinės institucijos turėtų naudoti vieną ar keletą skolininku grįstų priemonių kartu (pvz., LTV santykio ribas kartu su DTI santykio riba, arba su DSTI santykio riba, ir termino ribas), siekiant užtikrinti priemonių veiksmingumą ir sumažinti bet kokią galimybę jas apeiti arba kilti nenumatytoms pasekmėms, kurios galėtų sumažinti jų veiksmingumą ir sukeltų galimą riziką kitose srityse.

2. Prieš aktyvuojant skolininku grįstas priemones, reikėtų įvertinti Belgijos poziciją ekonomikos ir finansų ciklą atžvilgiu, kad būtų galima nustatyti tinkamą priemonių kalibravimą ir laipsnišką taikymą.
 3. Aktyvavus skolininku grįstas priemones, gali prireikti toliau jas griežtinti arba aktyvuoti papildomas makroprudencines priemones, kad būtų išspręstos Belgijoje nustatytos grėsmių problemos; tai priklausys nuo aktyvuotų skolininku grįstų priemonių pasirinkimo, nuo pradinio tų aktyvuotų priemonių kalibravimo ir nuo grėsmių vertinimo rezultatų.
-