

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК**от 22 септември 2016 година****относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти във Финландия****(ЕССР/2016/08)**

(2017/С 31/05)

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 и 16 от него,

като има предвид, че:

- (1) Опитът от миналото в много държави показва, че проявата на уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти може да доведе до значителни рискове за вътрешната финансова стабилност, сериозни отрицателни последици за реалната икономика и евентуално до отрицателни ефекти на преноса към други държави.
- (2) Европейският съвет за системен риск (ЕССР) наскоро завърши систематична оценка в перспектива на уязвимостите на равнището на Съюза, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти. В този контекст ЕССР установи, че някои средносрочни уязвимости в осем държави са източник на системен риск за финансовата стабилност, който може да има сериозни отрицателни последици за реалната икономика.
- (3) Направената от ЕССР оценка на уязвимостите показва следното за Финландия:
 - а) Констатира се, че основната уязвимост на сектора на жилищните недвижими имоти във Финландия е равнището на задлъжнялост на домакинствата, което е вече високо и продължава да се повишава. В момента равнищата на съотношението дълг/доход при финландските домакинства отбелязват исторически максимум и са над средните за Съюза. Това се дължи на факта, че растежът на доходите на домакинствата е слаб, а в същото време домакинствата продължават да натрупват дълг. Дългът е съсредоточен и в относително малка група силно задлъжнели домакинства. Те ще бъдат особено уязвими при неблагоприятни икономически условия или промени на пазара на жилищни недвижими имоти. Освен това кредитите с променлив лихвен процент са най-често предоставяните на финландския пазар на ипотечни кредити, като по този начин домакинствата се излагат на лихвен риск.
 - б) През последните години се наблюдава значителна умереност при вземането на кредити от домакинствата и при тенденциите в цените на жилищните недвижими имоти, което представлява промяна, редуцираща в известна степен констатираните рискове за финансовата стабилност. Освен това за финландските домакинства е обичайно да амортизират ипотечния си дълг, вследствие на което средното съотношение кредит/стойност на недвижимия имот по непогасените ипотечни кредити е значително по-ниско от съотношението по новите кредити.
 - в) Понастоящем показателите за цените на жилищните недвижими имоти, като съотношенията цена/доход и цена/наем, са близки до дългосрочните усреднени стойности, което показва, че няма очевидни признаци на прекомерно завишаване на цените на жилищните недвижими имоти. Въпреки това, предвид настоящата слаба прогноза за финландската икономика, е възможно да има риск от понижаване на цените на жилищните недвижими имоти в случай на отрицателен икономически шок. През юли 2016 г. във финландското законодателство беше въведено ограничение на съотношението кредит/стойност на недвижимия имот за новите жилищни кредити, за да се осигури минимално покритие на новите ипотечни кредити с обезпечение, като това ще бъде полезно, ако цените паднат.
 - г) Финландските банки имат големи портфейли от ипотечни кредити, чиито рискови тегла са по-ниски в сравнение с другите европейски банки. Освен това те разчитат предимно на пазарно финансиране, което се оказва по-нестабилно източник на финансиране по време на епизоди на финансова нестабилност. Тези уязвимости се засилват от високата концентрация във финландската банкова система и размера ѝ спрямо икономиката. Като допълнение към това, взаимната свързаност между банките в северно-балтийския регион означава, че може да има значителни трансгранични ефекти на преноса между банковите системи в резултат от трудностите, свързани с напрежението в сектора на жилищните недвижими имоти в страните от региона. Финландските банки обаче са сред банките в Съюза с най-високото равнище на капитализация и разполагат с висококачествен капитал. В контекста на високите, като цяло, коефициенти на платежоспособност на финландските банки и въведените от финландските органи капиталови буфери банковата система изглежда е устойчива на пряк шок, който произтича от сектора на жилищни недвижими имоти.

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

- д) Икономически или финансов шок би могъл да доведе до материализиране на някои от горепосочените рискове – например при растеж на безработицата и/или спад в растежа на доходите за някои силно задължени домакинства може да бъде трудно да обслужват дълговете си и броят на неизпълненията по ипотечните кредити може да се увеличи, като доведе до преки кредитни загуби за банките, особено ако те са придружени със спад на цените на жилищните недвижими имоти. Освен това, ако наистина се материализира неблагоприятен за икономиката сценарий, произтичащите от него отрицателни ефекти върху дохода и благосъстоянието на домакинствата могат да засилят първоначалния шок, като подчертават допълнително отрицателните преки и непреки ефекти върху финансовата стабилност (напр. ако на домакинствата им се налага да намалят потреблението си, за да обслужват ипотечните си кредити).
- е) ЕССР отдава внимание на прилаганите във Финландия мерки по отношение на пазара на жилищните недвижими имоти, включително постепенното премахване на възможността за приспадането на платените лихви по ипотечен кредит от облагаемия доход, ограничението на съотношението кредит/стойност на недвижимия имот при новите ипотечни кредити, планираните инициативи за засилване на изискванията за капиталовата адекватност при ипотечните експозиции, както и ранното въвеждане на капиталови буфери (включително специфични изисквания за системно важни банки). Макар че са подходящи предвид естеството на уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти във Финландия, тези мерки могат да се окажат недостатъчни, за да ги преодолеят. Следва обаче да се отбележи, че финландските органи не разполагат със законови правомощия да прилагат други подходящи макропруденциални мерки, като например ограничения на съотношенията кредит/доход, дълг/доход или обслужване на дълга/доход, които могат да бъдат използвани, за да се спре по-нататъшното нарастване на задлъжнялостта на домакинствата,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:

ЕССР установи, че наличието на средносрочни уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти във Финландия 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 високото и повишаващо се равнище на задлъжнялост на домакинствата, особено сред някои групи домакинства. Освен това, ако рисковете се материализират, е възможно да има евентуални ефекти на преноса към други страни в северно-балтийския регион.

Съставено във Франкфурт на Майн на 22 септември 2016 година.

Francesco MAZZAFERRO

Ръководител на секретариата на ЕССР

От името на Генералния съвет на ЕССР