

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2016 m. rugsėjo 22 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Liuksemburgo gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRB/2016/09)**

(2017/C 31/06)

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 ir 16 straipsnius,

kadangi:

- (1) daugelio šalių patirtis rodo, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmės gali sukelti reikšmingą riziką vidaus finansiniam stabilumui ir lemti neigiamas realiosios ekonomikos pasekmes, taip pat neigiamo poveikio išplitimą į kitas šalis;
- (2) Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV) neseniai pateikė sisteminę ir į ateitį nukreiptą su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto susijusių grėsmių Sąjungos mastu vertinimą. Šiame kontekste ESRV aštuoniose šalyse nustatė tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, kurios yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, kuris gali sukelti labai neigiamas realiosios ekonomikos pasekmes;
- (3) Liuksemburgo atveju ESRV grėsmių vertinime pabrėžiama tai:
 - a. gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto Liuksemburge kainos jau kurį laiką nuolatos auga. Šiuo metu kainos kaip niekad didelės, ir toliau didėja pajamų ir nuomos mokesčio atžvilgiu. Prie šių kainų pokyčių prisidėjo struktūrinis disbalansas tarp didelės būsto paklausos (kurį skatina, *inter alia*, tiek demografiniai veiksniai, tiek politikos iniciatyvos, be to, būsto prieinamumo pasiūlos apribojimai).
 - b. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų augimas galėtų kartu su namų ūkių išskolinimo grėsmėmis lemti dar didesnę bendrą išskolinimą ir pažeidžiamų namų ūkių dalį. Hipotekos kreditai pastaraisiais metais sparčiai augo, o hipotekos išskolinimo lygis yra aukštas, palyginti su Liuksemburgo namų ūkių disponuojamomis pajamomis. Be to, namų ūkiai susiduria su tam tikra palūkanų normos rizika, nes hipotekos paskolų palūkanų normos yra kintamos. Vidutiniškai Liuksemburgo paskolos ir vertės santykis bei skolos aptarnavimo ir pajamų santykis yra nuosaikūs ir gali sumažinti finansų sistemos nuostolius jei grėsmių išvengti nepavyktų. Vis dėlto iš naujų ir esamų hipotekų koeficientų pasiskirstymo galima teigti, kad yra nemažai hipotekos skolininkų, kuriems tenka didelės skolos ir didelės skolos aptarnavimo (pajamų atžvilgiu) išlaidos.
 - c. Dėl būsto sektoriaus grėsmių ir aukštų bei sparčiai kylančių nekilnojamojo turto kainų Liuksemburge realiajai ekonomikai kyla finansinio stabilumo rizika. Įvykus ekonominiam ar finansų sukrėtimui (pavyzdžiui, išaugus nedarbui ir (arba) nustojus augti pajamoms ar gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainoms) smarkiai išskolinusiems namų ūkiams gali būti itin sudėtinga aptarnauti turimas skolas, o hipotekos išsipareigojimų nevykdymo skaičius gali išaugti; tai bankams reikštų tiesioginius kredito nuostolius, visų pirma smukus gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainoms. Be to, išsipildžius nepalankiam ekonomikos scenarijui, su tuo susiję neigiami padariniai namų ūkių pajamoms ir turtui gali sustiprinti pradinį sukrėtimą, o tai dar labiau padidintų neigiamus tiesioginius ir netiesioginius padarinius finansiniam stabilumui (pavyzdžiui, jei namų ūkiai būtų priversti mažinti vartojimą tam, kad galėtų aptarnauti turimas hipotekos paskolas). Ši problema gali dar išryškėti, jei namų ūkių išskolinimo tendencija Liuksemburge nesikeis. Pažymėtina, kad Liuksemburgo namų ūkiai taip pat turi sukaupę daug finansinio turto (nors šio santykis su skolomis ir mažėja), o tai galėtų sušvelninti sukrėtimą, jei namų ūkiai norėtų ir galėtų pasinaudoti šiais turto šaltiniais.

⁽¹⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

- d. ESRV atkreipia dėmesį į Liuksemburgo valdžios institucijų taikytas priemones gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto srityje. Iki šiol įgyvendintomis priemonėmis buvo siekiama sustiprinti bankų sektoriaus atsparumą padidinant hipotekos rizikos koeficientus aukštais paskolos ir vertės santykiais, ir taikant kapitalo atsargas tiek visam bankų sektoriui, tiek sistemškai svarbioms įstaigoms. Vidutiniškai Liuksemburgo bankams pakanka kapitalo ir jie užima santykinai nedideles pozicijas gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto srityje. Atsižvelgiant į šias politikos priemones, šiuo metu tiesioginė bankų sistemai kylanti rizika, susijusi su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmėmis, yra ribota.
- e. Be įgyvendinamų mikrolygio rizikos ribojimo priemonių, kuriomis reikalaujama, kad bankai užtikrintų tinkamą vidaus valdymą ir hipotekos rinkos politiką, nebuvo taikyta jokių makrolygio rizikos ribojimo priemonių, siekiant sumažinti grėsmes, kurias kelia galima neigiamą namų ūkio įsiskolinimo ir gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų dinamikos tarpusavio sąveika. Dėl šios priežasties Liuksemburgo valdžios institucijų įgyvendinamų priemonių gali nepakakti nustatytoms grėsmėms visiškai pašalinti,

PRIĖMĖ ŠI ĮSPĖJIMA:

ESRV nustatė, kad Liuksemburgo gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriaus vidutinės trukmės grėsmės yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, kuris gali sukelti labai neigiamas realiosios ekonomikos pasekmes. Makrolygio rizikos ribojimo perspektyvos požiūriu, ESRV mano, kad pagrindinės grėsmės yra aukštos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos kartu su didėjančiu namų ūkių įsiskolinimu.

Priimta Frankfurte prie Maino 2016 m. rugsėjo 22 d.

Francesco MAZZAFERRO

ESRV sekretoriato vadovas

ESRV bendrosios valdybos vardu