

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2016 m. rugsėjo 22 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Nyderlandų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRB/2016/10)**

(2017/C 31/07)

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 sisteminių ir į ateitį nukreiptą su gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turtu 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) Nyderlandų atveju ESRV grėsmių vertinime pabrėžiama tai:
 - a. Nyderlandų namų ūkiai yra smarkiai išsiskolinę, o jų namų ūkių skolos ir pajamų santykis yra vienas didžiausių visoje Sąjungoje, nors pastaraisiais metais jis ir nežymiai mažėja.
 - b. Be to, hipotekos Nyderlanduose pagal pagrindinio įkaito vertę yra vienos aukščiausių Europoje. Apytiksliai kas ketvirto hipotekos turėtojo ir kas antro hipotekos skolininko (jaunesnis kaip 40 metų amžiaus) bendras išsiskolinimas viršija jų būsto vertę. Ši grėsmė neturėtų mažėti pirmiausia todėl, kad naujos hipotekos paskolos paprastai sudaro didelę įsigyjamo turto vertės dalį, o antra – dėl žemos vidutinės amortizacijos normos. Vis dėlto, naujoms hipotekos paskoloms būdinga aukštesnė amortizacijos norma, nes tik amortizuojant hipotekas galima atskaityti atskaityti palūkanas iš mokamų mokesčių, o tai namų ūkius skatina amortizuoti turimas paskolas.
 - c. Šiuo metu nėra bendrų požymių, rodančių Nyderlandų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkos pervertinimą, o žvelgiant istoriškai, kainos palyginti su pajamomis atrodo nedidelės. Tai pasakytina nepaisant spartaus gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų augimo pastaraisiais metais po smarkaus nuosmukio dėl pasaulinės finansų krizės. Didžiuosiuose miestuose (nors ir ne visose šalyse) kainos jau grįžta į iškrižinį lygį.
 - d. Aukštas namų ūkių išsiskolinimas ir santykinai nedidelis hipotekos įkeitimas galėtų itin neigiamai tiesiogiai ir netiesiogiai paveikti makroekonominį ir finansinį stabilumą. Pavyzdžiui, įvykus ekonominiam ar finansų sukrėtimui (pavyzdžiui, išaugus nedarbiui ir (arba) nustojus augti pajamoms) smarkiai išsiskolinusiems namų ūkiams gali būti itin sudėtinga aptarnauti turimas skolas, o hipotekos išipareigojimų 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).

⁽¹⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

- e. Apskritai Nyderlandų bankų sistemai pakanka kapitalo, o šios šalies valdžios institucijos priėmė įvairias kapitalo atsargas, kurias numatoma laipsniškai įgyvendinti artimiausiu metu. Be to, testavimo nepalankiausiomis sąlygomis rezultatai rodo, kad Nyderlandų bankams pakanka kapitalo ir išsipildžius nepalankiems gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto scenarijams. Dėl šių priežasčių galima teigti, kad bankų sistema yra atspari tiesioginiams gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sukrėtimams. Taip pat pažymėtina, kad ne bankų sektorius vis daugiau skolina gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti. Šiuo metu apytiksliai pusę visų naujų hipotekos paskolų suteikia ne bankai, pavyzdžiui, draudimo įstaigos. Pasirinktos paskolų makrolygio rizikos ribojimo priemonės (pavyzdžiui, paskolos ir vertės santykio apribojimas) taip pat taikomos ne bankų sektoriaus teikiamoms paskoloms. Vis dėlto, šiuo metu nepakanka galimos rizikos hipotekos paskolų teikėjų finansinio stabilumo analizės.
- f. Pirmiau minėtas grėsmės gali sumažinti tam tikri struktūriniai veiksniai, ribojantys tiesioginę hipotekos paskolų kredito riziką, pavyzdžiui, veiksmingos pagalbos kreditoriams priemonės ir griežtos asmeninės bankininkystės taisyklės.
- g. ESRV atkreipia dėmesį į Nyderlandų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje įgyvendintas priemones, pavyzdžiui, laipsniškai griežtinamus skolos aptarnavimo santykio ir paskolos ir vertės santykio apribojimus bei hipotekos palūkanų įmokų atskaitymo iš mokesčių mažinimą. Nors šios politikos priemonės yra tinkamos, atsižvelgiant į Nyderlandų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmių pobūdį, jų gali nepakakti šioms grėsmėms visiškai pašalinti, nes daugelis priemonių įgyvendinamos tik palaipsniui, o jų kalibravimas neatneš didelių apribojimų net ir visiškai įgyvendinus šias priemones.

PRIĖMĖ ŠI ĮSPĖJIMA:

ESRV nustatė, kad Nyderlandų 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 nuolatinis aukštas namų ūkių įsiskolinimas ir žemas hipotekos įkeitimas. Konkrečiai, yra daug namų ūkių (pirmiausia – jaunesnio amžiaus hipotekos skolininkų), kurių įsiskolinimas viršija jų būsto vertę.

Priimta Frankfurte prie Maino 2016 m. rugsėjo 22 d.

Francesco MAZZAFERRO

ESRV sekretoriato vadovas

ESRV bendrosios valdybos vardu