

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2016 m. rugsėjo 22 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Švedijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRB/2016/11)**

(2017/C 31/08)

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 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) Švedijos atveju ESRV grėsmių vertinime pabrėžiama tai:
 - a. Švedijoje gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos jau ilgą laiką smarkiai auga. Pastaruoju metu gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos augo sparčiau nei namų ūkių pajamos (nors pastaraisiais mėnesiais kainų augimas ir sulėtėjo). Todėl, remiantis Europos Centrinio Banko ir Tarptautinio valiutos fondo įverčiais, gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos atrodo pervertintos.
 - b. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų pokyčius taip pat atspindi Švedijos namų ūkių išskolinimo lygis. Išskolinimo lygis namų ūkių disponuojamų pajamų ir BVP atžvilgiu auga, be to, jis viršija šį lygį daugelyje Sąjungos šalių. Pavyzdžiui, nauja hipoteka 2015 m. pasinaudojusių namų ūkių hipotekos skola apytiksliai keturis kartus viršija jų metines disponuojamas pajamas, be to, nemažai namų ūkių pasinaudojo tokiomis paskolomis, kurios daugiau nei septynis kartus viršija jų metines disponuojamas pajamas. Nepaisant didelių namų ūkių Švedijoje santaupų ir sukaupto nuosavo turto, didelę šio turto dalį sudaro gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas ir pensijų programos, o jų vertė ir likvidumas gali neatsilaikyti įtemptomis rinkos sąlygomis. Be to, kol kas nėra patikimų duomenų apie tai, kaip šis turtas pasiskirsto būsto savininkų tarpe.
 - c. Be ciklišku veiksmų, spartų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų augimą ir didelį namų ūkių išskolinimą taip pat skatina struktūriniai veiksniai. Dalis šių veiksmų (pavyzdžiui, demografiniai pokyčiai, urbanizacija ir reikšmingas pajamų augimas) nepriklauso nuo tiesioginės Švedijos valdžios institucijų kontrolės. Vis dėlto, kai kurie nuo šių valdžios institucijų kontrolės priklausantys veiksniai, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto mokestinis režimas (pavyzdžiui, mokesčių lengvatos būsto savininkams, galimybė atskaityti hipotekos palūkanas iš mokesčių, kapitalo prieaugio mokestis) ir pasiūlos apribojimai (pavyzdžiui, griežtas nuomos rinkos reguliavimas ir naujų namų statybai taikomi reguliavimo apribojimai) taip pat prisideda prie gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmių augimo. Tokiais atvejais galima būtų pasitelkti makro lygio rizikos ribojimo politikos priemones finansų sistemos ir namų ūkių balansų atsparumui sustiprinti, jei struktūrinėmis reformomis nepavyktų sumažinti grėsmes lemiančių struktūrinių veiksmų.
 - d. Įvykus ekonominiam ar finansų sukrėtimui (pavyzdžiui, išaugus nedarbui ir (arba) nustojus augti pajamoms ar būsto kainoms) smarkiai išskolinusiems namų ūkiams gali būti itin sudėtinga aptarnauti turimas skolas, o hipotekos išpareigojimų nevykdymo skaičius gali išaugti; tai bankams reikštų tiesioginius kredito nuostolius,

⁽¹⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

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 sukretimą, 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).

- e. Neigiama gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų ir namų ūkių vartojimo dinamika taip pat gali reikšti grėsmę bankų sistemai. Nuosmukio riziką gali sustiprinti tai, kad Švedijos bankai smarkiai remiasi rinkos ir užsienio valiutų finansavimu. Be to, kadangi Šiaurės Baltijos regiono bankai tarpusavyje susiję, dėl sunkumų, susijusių su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto nepalankiomis aplinkybėmis bet kurioje iš regiono šalių, tarp bankų sistemų galėtų tarptautiniu mastu išplisti reikšmingas neigiamas poveikis. Vis dėlto Švedijos bankų sektorius turi pakankamai kapitalo ir jis išlieka pelningas, palyginti su kitų Europos šalių bankais, o skolinimo standartai atrodo pagrįsti. Švedijos bankų sistemoje atliktas testavimas nepalankiausiomis aplinkybėmis rodo, kad ji pajėgtų atsilaikyti, makroekonominėi padėčiai smarkiai pablogėjus. Be to, Švedijos valdžios institucijos priėmė keletą priemonių Švedijos bankų sektoriaus atsparumui sustiprinti (įskaitant kapitalo atsargas, griežtesnius hipotekos pozicijoms keliamus kapitalo reikalavimus ir atskirus kelioms valiutoms taikomus likvidumo padengimo rodiklio reikalavimus).
- f. ESRV atkreipia dėmesį į Švedijoje įgyvendintas priemones, skirtas namų ūkių išskolinimo ir gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų keliamoms grėsmėms. Tikimasi, kad 2010 m. naujoms hipotekoms įvedus 85 % paskolos ir vertės santykio apribojimą, o 2016 m. nustačius amortizacijos reikalavimą pavyks tam tikra apimtimi sumažinti grėsmių augimą. Nors dabartinės politikos priemonės yra tinkamos atsižvelgiant į Švedijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmių pobūdį, jų gali nepakakti joms visiškai pašalinti. Kadangi šios priemonės taikomos tik naujoms būsto paskoloms, namų ūkių išskolinimo lygio nulemtos grėsmės artimiausiu metu smarkiai nesumažės,

PRIĖMĖ ŠI ĮSPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad Švedijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriaus vidutinės trukmės grėsmės yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, kuris gali sukelti labai neigiamas pasekmes realiajai ekonomikai. Makrolygio rizikos ribojimo perspektyvos požiūriu, ESRV mano, kad pagrindinės grėsmės yra greitai augančios gyvenamosios paskirties turto kainos (jos atrodo pervertintos) ir aukštas ir didėjantis išskolinimas (pirmiausia kai kuriose namų ūkių grupėse). Be to, jei pasireikštų rizika, galėtų išplisti neigiamas poveikis į kitas šalis Šiaurės Baltijos regione.

Priimta Frankfurte prie Maino 2016 m. rugsėjo 22 d.

Francesco MAZZAFERRO

ESRV sekretoriato vadovas

ESRV bendrosios valdybos vardu