

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК**от 22 септември 2016 година****относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Обединеното кралство****(ЕССР/2016/12)****(2017/С 31/09)**

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 Обединеното кралство:
 - а) Несигурността след проведения на 23 юни 2016 г. референдум относно членството в Европейския съюз може да се окаже повратна точка за пазара на жилищни недвижими имоти в Обединеното кралство.
 - б) Непосредствено след референдума цените на акциите на строителите на жилища и доверието на потребителите отбеляза рязък спад. Цените на жилищните недвижими имоти паднаха с 0,2 % през юли 2016 г. в сравнение с предходния месец от същата година, но започнаха отново да нарастват през август 2016 г., за да достигнат +0,2 % в сравнение с предходния месец от същата година.
 - в) Преди референдума основните уязвимости, свързани със сектора на недвижимите имоти в Обединеното кралство, бяха високото равнище на задлъжнялост на домакинствата, повишаващите се в продължение на няколко години цени на жилищните недвижими имоти и потенциалът за това едната уязвимост да засилва другата.
 - г) По-специално, дългът на домакинствата спрямо дохода им и спрямо размера на икономиката е завишен в сравнение с другите страни в Съюза. Въпреки че това отчасти може да се дължи на структурни фактори, като високо развитата банкова система и структурния недостиг на жилища в Обединеното кралство, това може да е и показател за завишени рискове. Рисковете, свързани с високото равнище на задлъжнялост на домакинствата, са частично редуцирани от факта, че агрегираното съотношение дълг/доход на домакинствата спадна между 2008 г. и 2012/13 г. и остана непроменено оттогава. Освен това дългът на домакинствата с много високи равнища на дълг спрямо дохода спадна през последните години и новите кредити с високи съотношения кредит/доход намаляха през последно време.
 - д) През 2015 г. в номинално изражение цените на жилищните недвижими имоти надхвърлиха върховата си точка отпреди кризата, въпреки че в реално изражение цените са по-ниски отпреди кризата. Освен това цените на жилищните недвижими имоти са се откъснали от темпото на растеж на наемите и доходите: през последните години ръстът на цените на жилищата е над три пъти по-висок от ръста на доходите, а съотношението цена/наем расте стремглаво от края на 2012 г.
 - е) След референдума Bank of England и някои международни институции преразгледаха в отрицателна посока прогнозите си за икономиката и пазара на жилища в Обединеното кралство. Bank of England сега очаква агрегираните цени на жилищата да отбележат малък спад през следващата година, а равнището на одобрените ипотечни кредити да бъде по-ниско. Ако тази прогноза се окаже вярна, темпото на натрупване на ипотечен дълг ще бъде забавено и поради това ще намалее уязвимостите в средносрочен план. Икономическият спад обаче може да доведе до материализирането на някои от горепосочените рискове, например при растеж на безработицата и/или спад в растежа на доходите за някои домакинства може да бъде по-трудно да обслужват дълговете си.

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

- ж) 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 с отрицателни преки и непреки ефекти върху финансовата стабилност (напр. ако на домакинствата им се налага да намалят потреблението си, за да обслужват ипотечните си кредити, или се увеличи броят на неизпълненията по ипотечни кредити). Освен това в Обединеното кралство растящият и значителен по размер сектор на жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, има потенциала да засили тенденцията за спад на пазара на жилища, тъй като е по-вероятно инвеститорите в имоти, купени с цел отдаване под наем, да продават, ако се очаква цените на жилищата да падат.
- з) На 3 август 2016 г. Bank of England въведе пакет от мерки, за да помогне на икономиката, включително намаляване на лихвените проценти и мерки с цел да се осигури трансмисията на по-ниските лихвени проценти към реалната икономика. С тези мерки следва да се подпомогнат ипотечарните длъжници и пазарът на жилища и могат да се намалят рисковете при икономически спад.
- и) От друга страна обаче, е възможно забавянето на пазара на жилища да се окаже временно явление и след известно време цените на жилищните имоти, одобрените ипотечни кредити и дългът на домакинствата могат да започнат отново да нарастват. При този сценарий уязвимостите, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти, ще продължат да се увеличават. Преди референдума Комитетът по финансова политика, Органът за пруденциално регулиране и Органът за финансово поведение въведоха редица мерки, ориентирани към намаляването и ограничаването на подобни уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти, включително на уязвимостите, произтичащи от натрупването на задлъжнялост на домакинствата. В резултат от тези мерки се проявиха признаци на подобряване на устойчивостта на ипотечарните длъжници.
- й) Bank of England предприе действия конкретно по отношение на банковата система на Обединеното кралство, за да осигури, че тя е устойчива на много голям шок на пазара на жилища. С проведените през последните години стрес тестове Bank of England направи оценка на устойчивостта на банковата система спрямо значително по-тежки сценарии от очакваните понастоящем. С тези стрес тестове се осигури капитализирането на банките не само с цел те да устоят на напрежението, но и с цел да поддържат предлагането на кредити през цялото време. Въз основа на този анализ изглежда, че банковата система на Обединеното кралство ще бъде достатъчно устойчива, за да устои на шок на пазара на жилища, ако горепосочените уязвимости се материализират в близко бъдеще.
- к) В общи линии, пазарът на жилищни недвижими имоти в Обединеното кралство вероятно е достигнал преломна точка. Предвид несигурността, свързана с последиците от проведения в Обединеното кралство референдум относно членството в Европейския съюз, все още не е възможно да се прецени дали натрупаните до момента уязвимости сега ще започнат да се материализират или вместо това с времето ще продължат да растат. Подходящите ответни мерки вероятно ще са различни при тези два сценария. Следователно е важно органите на Обединеното кралство да наблюдават отблизо промените и като ги вземат предвид, да адаптират съответно макропруденциалната политика. В перспектива ще е необходимо да се осигури корекциите на пазара на жилища да се извършват с подходящото темпо и да не се проявяват нови уязвимости,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:

ЕССР установи, че наличието на средносрочни уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Обединеното кралство е източник на системен риск за финансовата стабилност, който може да има сериозни отрицателни последици за реалната икономика. В момента съществува висока степен на несигурност относно средносрочната прогноза за пазара на жилища в Обединеното кралство. От макропруденциална гледна точка обаче ЕССР счита, че има рискове при различни сценарии на пазара на жилища – или чрез материализацията на натрупаните уязвимости, особено по отношение на задлъжнялостта на домакинствата и взаимодействието със завишените цени на жилищните недвижими имоти, или чрез допълнителното натрупване на уязвимости. Подходящите ответни мерки вероятно ще са различни при тези два сценария. Следователно е важно органите на Обединеното кралство да наблюдават отблизо промените и като ги вземат предвид, да адаптират съответно макропруденциалната политика.

Съставено във Франкфурт на Майн на 22 септември 2016 година.

Francesco MAZZAFERRO

Ръководител на секретариата на ЕССР

От итето на Генералния съвет на ЕССР