

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК**от 2 декември 2021 година****относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в България****(ЕССР/2021/12)**

(2022/C 122/03)

ГЕНЕРАЛНИЯ 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 член 3, параграф 2, буква в) и членове 16 и 18 от него,

като взе предвид Решение ЕССР/2011/1 на Европейския съвет за системен риск от 20 януари 2011 г. за приемане на процедурен правилник на Европейския съвет за системен риск ⁽²⁾, и по-специално член 18 от него,

като има предвид, че:

- (1) Жилищата са ключов сектор на реалната икономика и представляват съществена част от богатството на домакинствата и банковото кредитиране. Жилищните недвижими имоти (ЖНИ) представляват голям компонент от държаните от домакинствата активи, а жилищните кредити често са голяма част от баланса на банките. Освен това жилищното строителство обикновено е важен компонент на реалната икономика като източник на заетост, инвестиции и растеж.
- (2) Финансовите кризи от миналото и опитът в много държави показаха, че неустойчивата промяна на пазарите на недвижими имоти може да има тежки последици за стабилността на финансовата система и икономиката като цяло във всяка една държава, което може да доведе и до отрицателни трансгранични ефекти от преноса. Последиците за финансовата стабилност могат да бъдат както преки, така и непреки. Преките последици се изразяват в кредитни загуби по портфейлите от ипотечни кредити поради неблагоприятни икономически и финансови условия и едновременни отрицателни промени на пазара на ЖНИ. Непреките последици са свързани с промени в потреблението на домакинствата, като това има допълнителни последици за реалната икономика и за финансовата стабилност.
- (3) Пазарите на недвижими имоти са предразположени към циклични промени. Прекомерното поемане на рискове, прекомерният ливъридж и неподходящите стимули по време на подем в цикъла на недвижимите имоти може да доведат до тежки отрицателни последици както за финансовата стабилност, така и за реалната икономика. Предвид значението на ЖНИ за финансовата и макроикономическата стабилност, освен като средство за смекчаване на системния риск, особено важно е макропруденциалната политика да се използва и когато се полагат усилия да се предотврати натрупването на уязвимости на пазарите на ЖНИ.
- (4) Макар че цикличните фактори играят важна роля за засилването на установените уязвимости на пазарите на ЖНИ в държавите от Европейското икономическо пространство (ЕИП), тези уязвимости се предизвикват също и от структурни фактори. Тези структурни фактори могат да включват липсата на предлагане на жилища, което оказва натиск за покачване на цените на жилищата и увеличаване на дълга на домакинствата, които купуват собствен имот, и други публични политики, които могат да са стимул за домакинствата да вземат прекомерно много кредити. Предвид това, че тези фактори надхвърлят макропруденциалната политика, мерките от други области на политиката могат да допълнят и подпомогнат настоящите макропруденциални мерки при ефикасното и ефективното преодоляване на уязвимостите на пазарите на ЖНИ в отделни държави, без да се създават прекомерни разходи за реалната икономика и финансовата система.
- (5) Избухването на пандемията от COVID-19 през 2020 г. и свързаната с нея криза не доведоха до цикличен спад на жилищните пазари. По-скоро след период на постепенен растеж и в среда на ниски лихвени проценти реалната цена на жилищата и растежът на кредитите се ускориха допълнително в няколко държави, което до голяма степен изпревари растежа на доходите на домакинствата. За да се смекчи въздействието на пандемията и произтичащата от нея икономическа несигурност, бяха приложени различни мерки и политики като мораториуми и публични

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

⁽²⁾ ОВ С 58, 24.2.2011 г., стр. 4.

гарантии. В този широк контекст на политиката предварително планираните макропруденциални мерки бяха временно облекчени или тяхното активиране беше отложено в някои държави. Наблюдаваното понастоящем подобрение на икономическата ситуация дава възможност за корекция на макропруденциалната политика в тези държави, в които продължават да се натрупват уязвимости, свързани с ЖНИ.

- (6) Европейският съвет за системен риск (ЕССР) наскоро завърши систематична оценка в перспектива на уязвимостите на равнището на ЕИП, свързани с ЖНИ.
- (7) Що се отнася до България, тази неотдавнашна оценка показва, че:
- а) Реалните цени на жилищата в България са нараснали умерено през последните две години, като са се увеличили средно с около 3,5 % на годишна база до средата на 2020 г. Оттогава реалният растеж на цените на жилищата се е ускорил до около 7 % към средата на 2021 г., отразявайки също базовите ефекти от по-ниския растеж на цените на жилищата през първата половина на 2020 г. Оценка, изготвена от Българската народна банка, показват, че цените на жилищата са били леко надценени в края на 2020 г.
 - б) Същевременно в България годишният растеж на кредитите за домакинства за покупка на жилища се е ускорил значително през последните години, достигайки 13 % през август 2021 г. в реално изражение.
 - в) Според Европейския банков орган равнището на необслужваните кредити в сектора на ЖНИ в България е 5,3 % през второто тримесечие на 2021 г.⁽³⁾. В същото време високият коефициент на покритие на тези кредити (48,1 % в сравнение с 25,7 % за Съюза като цяло) е важен смекчаващ фактор.
 - г) В този контекст задлъжнялостта на домакинствата в България е относително ниска, но се е увеличила леко по време на пандемията от COVID-19. Освен това дялът на собствениците на жилища с ипотечна е много нисък. В резултат на това салдото на ипотечни кредити в България е на относително ниско ниво, представляващо 27 % от общия БВП (т.е. включително корпоративните кредити, обезпечени с търговски недвижими имоти), в сравнение с 52 % за Съюза като цяло през 2020 г. Голяма част от кредитите обаче са с променливи лихвени проценти, което прави домакинствата уязвими към значителни промени в лихвените проценти.
 - д) В същото време банките, извършващи дейност в България, имат относително високо равнище на собствен капитал, като съотношението на капитала от първи ред достига 24 % през декември 2020 г. Така, ако уязвимостите, свързани с пазара на ЖНИ, продължат да нарастват, големият капацитет за усвояване на банковия сектор би бил смекчаващ фактор за рисковете за финансовата стабилност, които биха могли да се натрупват. Друга особеност на банковия сектор е преобладаващото използване на стандартизирания подход за експозициите към кредитен риск, което смекчава потенциалните рискове, свързани с ЖНИ. Дялът на рисковопреглетените активи като дял от общите активи остава над 50 %. Съответно ефективното рисково тегло на банките, използващи стандартизирания подход за ЖНИ за домакинства, е 48 %, докато ефективното рисково тегло на банките, използващи вътрешни рейтинги, е 25 %.
 - е) В сравнение с държавите от Съюза като цяло, въпреки че дялът на ипотечните кредити в банковите портфейли е ограничен и нивото на задлъжнялост на домакинствата понастоящем е ниско, благоприятните условия за ипотечно финансиране биха могли да представляват риск в средносрочен план от развитие на спирала между цените на жилищата и ипотечните кредити. От една страна, повишаващите се цени на жилищата означават, че стойността на обезпечението за кредитите за недвижими имоти се увеличава, като по този начин се дава възможност за по-висок ливъридж от страна на кредиторите. От друга страна, ръстът на цените на жилищата обикновено е придружен от положителни макроикономически промени, което може да доведе до разхлабване на стандартите за кредитиране, спазвани от доставчиците на кредити. В същото време увеличеното предлагане на кредити за недвижими имоти може да представлява допълнителен натиск за повишаване на цените на жилищата. В средносрочен хоризонт такава спирала би могла да доведе до балон на цените на жилищата, обусловен от кредитирането, и прекомерно задлъжнели домакинства.
 - ж) ЕССР признава няколко мерки, които са въведени в България и които смекчават съществуващите уязвимости при ЖНИ. По-специално положителният размер на антицикличния капиталов буфер (АКБ) е подходящ инструмент за преодоляване на уязвимостите, свързани с бързия растеж на кредитите, който е широко разпространен в различните сектори, и за повишаване на устойчивостта на банковия сектор. През септември 2021 г. беше взето решение АКБ да бъде увеличен от 0,5 % на 1 %, считано от 1 октомври 2022 г. ЕССР отбелязва също така, че през 2019 г. в България е създадена правна рамка за мерките, основани на кредиторите, и че в съответствие

⁽³⁾ Таблица на риска на Европейския банков орган, налична на: <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>.

с член 124 от Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета ⁽⁴⁾, се прилага долна граница на рисковото тегло за ипотечните кредити с относително по-високи съотношения кредит/стойност за банките, които следват стандартизирания подход. Тегло от 35 % се определя за част от експозицията, обезпечена с ипотеки върху жилищен имот, която не надвишава 70 % от стойността на обезпечението.

- з) От гледна точка на бъдещето и като се вземе предвид средносрочната перспектива за риска, настоящият микс от макропруденциални политики се счита за частично подходящ и частично достатъчен. В допълнение към прилаганите понастоящем мерки, основани на капитала, въвеждането на мерки, основани на кредитополучателя, би било целесъобразно, за да се действа превантивно срещу потенциалното създаване на спирала между цените на жилищата и ипотечните кредити.
- (8) Когато се активират мерки за преодоляване на установените уязвимости, при калибрирането и поетапното им въвеждане следва да се вземат предвид позицията на България в икономическите и финансовите цикли, както и евентуалните последици във връзка с разходите и ползите,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:

ЕССР установи, че наличието на средносрочни уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в България 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 основните уязвимости са високият ръст на ипотечните кредити, признаците за надценяване на цените на жилищата и липсата на мерки, основани на кредитополучателя, които биха могли да смекчат натрупването на рискове, свързани със сектора на ЖНИ.

Съставено във Франкфурт на Майн на 2 декември 2021 година.

*Ръководител на секретариата на ЕССР,
от името на Генералния съвет на ЕССР,
Francesco MAZZAFERRO*

⁽⁴⁾ Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 (ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 1).