

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2021 m. gruodžio 2 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Bulgarijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2021/12)**

(2022/C 122/03)

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 straipsnio 2 dalies c punktą ir 16 ir 18 straipsnius,atsižvelgdama į 2011 m. sausio 20 d. Europos sisteminės rizikos valdybos sprendimą ESRV/2011/1, kuriuo patvirtinamos Europos sisteminės rizikos valdybos darbo tvarkos taisyklės ⁽²⁾, ypač į jo 18 straipsnį,

kadangi:

- (1) būsto sektorius yra pagrindinis realiosios ekonomikos sektorius, būstas sudaro didžiąją namų ūkio turto dalį, jam tenka didžiausia bankų skolinimo dalis. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (GPNT) nuosavybė sudaro didelę namų ūkių turto dalį, o paskolos būstui dažnai sudaro didelę bankų balanso dalį. Be to, būsto statyba paprastai yra svarbus realiosios ekonomikos elementas – tai užimtumo, investicijų ir augimo šaltinis;
- (2) praeityje įvykusios finansų krizės ir daugelio šalių patirtis parodė, kad netvarūs pokyčiai nekilnojamojo turto rinkose gali turėti rimtų pasekmių finansų sistemos stabilumui ir visai ekonomikai bet kurioje konkrečioje šalyje, o tai taip pat gali lemti neigiamo poveikio išplitimą tarpvalstybiniu lygmeniu. Įtaka finansiniam stabilumui gali būti tiesioginė ir netiesioginė. Tiesioginė įtaka – tai hipotekos portfelių kredito nuostoliai, kylantys dėl nepalankių ekonominių ir finansinių sąlygų ir tuo pat metu GPNT rinkoje vykstančių nepalankių pokyčių. Netiesioginė įtaka yra susijusi su namų ūkių vartojimo pokyčiais, sukeliančiais papildomų padarinių realiajai ekonomikai ir finansiniam stabilumui;
- (3) nekilnojamojo turto rinkose pokyčiai vyksta cikliškai. Pernelyg didelė prisiimama rizika, per didelis išskolinimo lygis ir nesuderintos paskatos nekilnojamojo turto ciklo pakilimo metu gali turėti rimtų neigiamų padarinių finansiniam stabilumui ir realiajai ekonomikai. Atsižvelgiant į GPNT svarbą finansiniam ir makroekonominiam stabilumui, yra itin svarbu, kad makroprudencinės politikos priemonės būtų naudojamos ne tik kaip sisteminės rizikos mažinimo įrankis, bet ir siekiant užkirsti kelią grėsmių GPNT rinkose susidarymui;
- (4) cikliniai veiksniai atlieka svarbų vaidmenį didindami grėsmes, nustatytas Europos ekonominės erdvės (EEE) šalių GPNT rinkose, tačiau šias grėsmes didino ir struktūriniai veiksniai. Šie struktūriniai veiksniai gali būti nepakankama būsto pasiūla, dėl kurios didėja būsto kainos ir namų ūkių, perkančių savo nuosavą nekilnojamąjį turtą, skola, arba kita viešoji politika, galinti tapti paskata namų ūkiams skolintis pernelyg daug. Atsižvelgiant į tai, kad šie veiksniai peržengia makroprudencinės politikos ribas, kitų politikos sričių priemonės gali papildyti ir sustiprinti dabartines makroprudencines priemones ir padėti veiksmingai ir efektyviai spręsti grėsmių problemas atskirų šalių GPNT rinkose, nesukuriant per didelių sąnaudų realiajai ekonomikai ir finansų sistemai;
- (5) dėl COVID-19 pandemijos protrūkio 2020 m. ir susijusios krizės būsto rinkose nebuvo cikliško sumažėjimo. Po laipsniško augimo laikotarpio ir esant mažoms palūkanų normoms, realiųjų būsto kainų ir skolinimo augimas kai kuriose šalyse veikiau dar labiau paspartėjo ir gerokai viršijo namų ūkių pajamų augimą. Siekiant sušvelninti pandemijos poveikį ir jos sukeltą ekonominį neuztikrintumą, įgyvendintos įvairios priemonės ir politika, pvz., moratoriumai ir valstybės garantijos. Šiomis plačiomis politinėmis aplinkybėmis anksčiau numatytos

⁽¹⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.⁽²⁾ OL C 58, 2011 2 24, p. 4.

makroprudencinės priemonės kai kuriose šalyse buvo laikinai sušvelnintos arba jų įgyvendinimas atidėtas. Dabar stebimas ekonominės padėties pagerėjimas sudaro sąlygas tose šalyse, kuriose su GPNT susijusios grėsmės stiprėja toliau, koreguoti makroprudencinę politiką;

- (6) Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV) neseniai užbaigė sisteminių, į ateitį orientuotą EEE lygmens vertinimą dėl su GPNT susijusių grėsmių;
- (7) šis neseniai atliktas vertinimas parodė, kad Bulgarijoje:
- a) realiosios būsto kainos per pastaruosius dvejus metus Bulgarijoje didėjo nuosaikiai – metinis jų augimo vidurkis iki 2020 m. vidurio sudarė apytiksliai 3,5 %. Vėliau, nuo 2021 m. vidurio realiųjų būsto kainų augimas paspartėjo iki maždaug 7 %, tačiau jis taip pat atspindi bazės efektą, susijusį su mažesniu būsto kainų augimu pirmąjį 2020 m. pusmetį. Iš Bulgarijos nacionalinio banko parengtų įverčių matyti, kad 2020 m. pabaigoje būsto kainos buvo šiek tiek pervertintos;
 - b) kartu reikėtų pažymėti, kad metinis paskolų būstui pirkti augimas pastaraisiais metais Bulgarijoje gerokai padidėjo ir 2021 m. rugpjūčio mėn. pasiekė 13 % realiąja verte;
 - c) remiantis Europos bankininkystės institucijos duomenimis, neveiksnių paskolos Bulgarijos GPNT sektoriuje 2021 m. antrąjį ketvirtį sudarė 5,3 % (?). Tuo pačiu metu didelis šių paskolų padengimo lygis (48,1 %, kai visos Sąjungos vidurkis yra 25,7 %) yra svarbus riziką mažinantis veiksnys;
 - d) atsižvelgiant į šias aplinkybes, pažymėtina, kad Bulgarijos namų ūkių išiskolinimas yra santykinai mažas, tačiau per COVID-19 pandemiją kai kuriais atžvilgiais padidėjo. Be to, namų savininkų, turinčių hipoteką, dalis yra labai maža. Todėl hipotekos paskolų portfelis Bulgarijoje yra santykinai mažas ir sudaro iš viso 27 % BVP (t. y. įskaitant įmonių paskolas, užtikrintas komerciniu nekilnojamuoju turtu), kai visos Sąjungos vidurkis 2020 m. buvo 52 %. Tačiau daugumai paskolų taikomos kintamosios palūkanų normos, todėl dideli palūkanų normų pokyčiai kelia grėsmę namų ūkiams;
 - e) taip pat reikėtų pažymėti, kad Bulgarijoje veikiantys bankai turi santykinai didelį kiekį nuosavųjų lėšų ir jų 1 lygio kapitalo pakankamumo koeficientas 2020 m. gruodžio mėn. siekė 24 %. Todėl, jeigu su GPNT rinka susijusios grėsmės toliau didėtų, dideli bankų sektoriaus absorbuojamumo pajėgumai turėtų padėti švelninti galinčią kauptis riziką finansiniam stabilumui. Kitas bankų sektoriui būdingas aspektas yra tai, kad kredito rizikos pozicijoms dažniausiai taikomas standartizuotas rizikos vertinimo metodas, o tai padeda mažinti galimą su GPNT susijusią riziką. Pagal riziką įvertinto turto dalis, palyginti su visu turtu, tebėra didesnė nei 50 %. Atitinkamai bankų, kurie GPNT paskoloms namų ūkiams taiko standartizuotą metodą, faktinis rizikos koeficientas yra 48 %, o bankų, taikančių vidaus reitingus, faktinis rizikos koeficientas yra 25 %;
 - f) palyginti apskritai su visomis Sąjungos šalimis, pažymėtina, kad nors hipotekos paskolų dalis bankų portfeliuose yra nedidelė, o namų ūkių išiskolinimo lygis dabar yra mažas, palankios hipotekinio finansavimo sąlygos vidutinės trukmės laikotarpiu galėtų sukelti būsto kainų ir hipotekinio kredito spiralės riziką. Viena vertus, didėjančios būsto kainos reiškia, kad nekilnojamojo turto paskolų įkaito vertė yra didesnė, todėl skolininkai įgyja galimybę imti didesnes paskolas. Kita vertus, būsto kainos paprastai didėja vykstant teigiamiems makroekonominiams pokyčiams, todėl kredito teikėjai gali imti švelninti skolinimo standartus. Tuo pačiu metu nekilnojamojo turto paskolų pasiūlos didėjimas gali daryti papildomą spaudimą būsto kainų didėjimui. Vidutinės trukmės laikotarpiu dėl tokios spiralės gali susiformuoti kreditavimo sukeltas būsto kainų burbulas ir gali pernelyg išaugti namų ūkių išiskolinimas;
 - g) ESRV pripažįsta, kad Bulgarijoje nustatyta keletas priemonių, kuriomis mažinamos dabartinės GPNT grėsmės. Visų pirma teigiama anticiklinio kapitalo rezervo (CCyB) norma yra tinkama priemonė, padedanti spręsti su sparčiu kredito augimu susijusias grėsmes, kurios buvo plačiai paplitusios sektoriuose, ir padidinti bankų

(?) Europos bankininkystės institucijos rizikos valdymo sistema, prieinama interneto svetainėje adresu <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>.

sektorius atsparumą. 2021 m. rugsėjo mėn. buvo nuspręsta, kad anticiklinio kapitalo rezervo norma nuo 2022 m. spalio 1 d. bus padidinta nuo 0,5 % iki 1 %. ESRV taip pat pažymi, kad Bulgarijoje 2019 m. buvo nustatyta skolininku grįštų priemonių teisinė sistema ir kad pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) Nr. 575/2013 ⁽⁴⁾ bankų, kurie taiko standartizuotą metodą, hipotekos paskoloms, kurių paskolos ir turto vertės santykis yra santykinai didesnis, yra taikoma rizikos koeficiento apatinė riba. Pozicijos daliai, kuri užtikrinama įkeistu gyvenamosios paskirties turtu, kurio vertė neviršija 70 % įkaito vertės, taikomas 35 % koeficientas;

- h) žvelgiant į ateitį ir atsižvelgiant į vidutinės trukmės rizikos perspektyvą, dabartinis makroprudencinės politikos priemonių rinkinys laikomas iš dalies tinkamu ir iš dalies pakankamu. Be dabar taikomų kapitalu grįštų priemonių, būtų tinkama nustatyti skolininku grįstas priemones, siekiant iš anksto užkirsti kelią galimam būsto kainų ir hipotekos kredito spiralės susidarymui;
- (8) aktyvuojant bet kokias priemones, kuriomis siekiama šalinti nustatytas grėsmes, jų kalibravimas ir laipsniškas taikymas turėtų būti atliekamas atsižvelgiant į Bulgarijos padėtį per ekonomikos ir finansų ciklą, taip pat į bet kokią galimą poveikį sąnaudų ir naudos požiūriais,

PRIĖMĖ ŠĮ ĮSPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad vidutinės trukmės grėsmės Bulgarijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje kelia sisteminės rizikos finansiniam stabilumui ir gali sukelti rimtų neigiamų padarinių realiajai ekonomikai. Makroprudenciniu požiūriu ESRV mano, kad pagrindinės grėsmės yra didelis hipotekos paskolų augimas, būsto kainų pervertinimo požymiai ir skolininku grįštų priemonių nebuvimas – dėl viso to gali kauptis su GPNT sektoriumi susijusi rizika.

Priimta Frankfurte prie Maino 2021 m. gruodžio 2 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu
ESRV sekretoriato vadovas
Francesco MAZZAFERRO

⁽⁴⁾ 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 dėl riziką ribojančių reikalavimų kredito įstaigoms, kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) Nr. 648/2012 (OL L 176, 2013 6 27, p. 1).