

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК**от 2 декември 2021 година****относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Хърватия****(ЕССР/2021/13)**

(2022/C 122/04)

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 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) Жилищните имоти са ключов сектор на реалната икономика и съществена част от богатството на домакинствата и банковото кредитиране. Жилищните недвижими имоти (ЖНИ) представляват голям компонент от държаните от домакинствата активи и 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 доведе до 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 Хърватия, тази неотдавнашна оценка показва, че:
- а) След продължителен период на корекция и слаб растеж реалният растеж на цените на жилищата се ускори до 8 % на годишна база в началото на 2019 г. От избухването на пандемията от COVID-19 динамиката на цените на жилищата остана силна. Според оценките на Hrvatska narodna banka цените на жилищата се отклоняват все повече от дългосрочните им фундаментални показатели.
 - б) Редица фактори както от страна на търсенето, така и от страна на предлагането, могат да засегнат в различна степен развитието на цените на жилищата в различните региони на Хърватия. Първо, в някои региони значителна част от търсенето на жилища е от чуждестранни купувачи (около 10 % като цяло според Hrvatska narodna banka). Въпреки че цялостната дейност по извършване на сделките беше по-ниска след избухването на пандемията от COVID-19, според Hrvatska narodna banka делът на чуждестранните купувачи е останал на равнищата отпреди кризата. Второ, през 2020 г. Хърватия пострада от две земетресения, като и двете удариха региона на Загреб и повредиха жилищата. Тези събития разкриха някои недостатъци в стандартите за качество на жилищата, които са построени преди 60-те години на миналия век, т.е. преди да се въведат антисейзмични стандарти в Хърватия. В резултат на това относително по-ниското ниво на ликвидност на някои от тези жилища може да намали наличностите от жилища, които да бъдат търгувани, потенциално водейки до по-високо общо равнище на цените на жилищата. В същото време постепенното възстановяване на повредените жилища, разходите за които са оценени на 23 % от brutния вътрешен продукт (БВП) през 2020 г., може да увеличи цените на жилищата чрез по-високата строителна дейност и положителното ѝ въздействие върху икономиката. Накрая, през 2020 г. правителството на Хърватия разшири схемата за субсидиране на жилища, която е в сила от края на 2017 г. и предоставя по-високи ставки на субсидии в по-слабо развитите региони, на купувачи за първи път.
 - в) Въпреки че според Hrvatska narodna banka само около половината от жилищните сделки се финансират чрез банков кредит, реалният растеж на ипотечните кредити се ускори през втората половина на 2019 г. и особено през 2020 г. Той беше средно около 7,5 % между януари и август 2021 г. До известна степен тази динамика се дължи на държавната схема за субсидиране на жилища, като делът на субсидираните кредити се увеличи от 18 % през 2019 г. на 35 % през 2020 г.
 - г) Новото събиране на данни относно стандартите за ипотечно кредитиране, извършено от Hrvatska narodna banka, показва, че през първата половина на 2021 г. значителна част от новите кредити е със съотношение кредит/стойност (Кр/Ст) по-високо от 90 %. Много от тези кредити са субсидирани от държавата кредити, чиито съотношения Кр/Ст обикновено варират между 90 % и 100 %. Приблизително 10 % от новите кредити имаха Кр/Ст над 100 %. Приблизително една четвърт от новите кредити също бяха предоставени със съотношение обслужване на кредита/доход (ОКр/Дх) над 40 %. Освен това някои от тези нови кредити също имаха Кр/Ст над 90 %. В допълнение, през първата половина на 2021 г. при някои от новите кредити матуритетът надхвърли 30 години.
 - д) В този контекст в сравнение с банките, извършващи дейност в останалата част на Съюза, банките, извършващи дейност в Хърватия, имат сравнително високи равнища на собствен капитал. Средното съотношение на капитала от първи ред достигна 25 % през декември 2020 г. Средните рискови тегла за ипотечни кредити съгласно вътрешнорейтинговия подход (ВРП) за изчисляване на капиталовите изисквания възлизаха на 38 % през юни 2021 г. Делът на тези кредити представлява около 12 % от пазара в Хърватия. Мнозинството кредитни институции следват стандартизирания подход и, за да определят преференциални рискови тегла на експозиции към ЖНИ, както е разрешено с Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета^(*), трябва да отговарят на по-строгите критерии, посочени в член 124 от същия регламент. През юни 2021 г. средните рискови тегла за кредитните институции, следващи стандартизирания подход, възлизаха на 42 %.

(*) 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).

- е) В същото време задължията на домакинствата в Хърватия е относително ниска в сравнение с други държави от Съюза. През 2020 г. кредитите за домакинства се увеличиха в реално изражение, но при по-ниски лихвени проценти от жилищните кредити. Това е резултат от спада в общото доверие на потребителите, което намали поемането на потребителски кредити, докато държавните схеми за субсидиране на ипотечни кредити задържаха високо търсенето на кредити за недвижими имоти. Друг стимулиращ фактор може да бъде намаляването на лихвените проценти по кредитите за домакинства. Според Европейския банков орган (ЕБО) през втората половина на 2020 г. се наблюдава леко увеличение на съотношението на необслужваните кредити, по-специално при кредитите за домакинства и ипотечните кредити. През първото тримесечие на 2021 г. съотношението на необслужваните кредити остана непроменено за кредитите за домакинствата като цяло (5,9 %) и леко намалено при ипотечните кредити (до 3,6 %).
- ж) В сравнение с други държави членки, въпреки че делът на ипотечните кредити в банковите портфейли в Хърватия е ограничен, задължията на домакинствата е относително ниска, равнището на капитализация на банковия сектор е относително високо и значителна част от търсенето на жилища не се финансира с банкови кредити, благоприятните условия и евентуално облекчените стандарти за отпускане на ипотечни кредити биха могли да представляват риск от спирала, която може да се развие между цените на жилищата и ипотечните кредити в средносрочен план. От една страна, поради увеличаващите се цени на жилищата стойността на обезпеченията за кредити за недвижими имоти се увеличава, като по този начин се дава възможност на кредитополучателите да вземат по-голям ливъридж. От друга страна, ръстът на цените на жилищата обикновено е придружен от положителни макроикономически промени, което от своя страна може да доведе до разхлабване на стандартите за кредитиране от страна на доставчиците на кредити поради общия оптимизъм на пазара. В същото време увеличеното предлагане на кредити за недвижими имоти може да окаже допълнителен натиск за повишаване на цените на жилищата. В средносрочен план такава спирала би могла да доведе до балон на цените на жилищата, обусловен от кредитирането, въпреки факта, че значителна част от търсенето на жилища понастоящем се финансира от източници, различни от местния банков кредит. По-специално, кредитната динамика може да продължи да се подхранва от субсидии за ипотечни кредити, насърчавани от правителството на Хърватия.
- з) ЕССР признава, че в Хърватия са въведени няколко мерки, които смекчават настоящите уязвимости на ЖНИ, по-специално мярката, предвидена в член 124 от Регламент (ЕС) № 575/2013, както и че други капиталови мерки (напр. буфера за системен риск) допринасят за относително високата капитализация на банковия сектор в сравнение с други държави членки. Това предоставя буфер срещу евентуалното осъществяване на рисковете, свързани с ЖНИ. Ограничението за обслужване на непрекия дълг/дохода (ОНДг/Дх), което беше въведено в съответствие с Насоките на ЕБО относно оценка на кредитоспособността и Насоките на ЕБО относно просрочените задължения и реализирането на обезпечение, също служи до известна степен като предпазен механизъм срещу прекомерната тежест за обслужване на дълга на кредитополучателите. ЕССР също така признава, че установената през 2020 г. правна рамка за мерките, основани на кредитополучателите, е разширила значително набора от инструменти на макропруденциалната политика в Хърватия и, че въведеното в края на 2020 г. подробно събиране на данни относно стандартите за кредитиране позволява ефективно наблюдение на рисковете, произтичащи от пазара на ЖНИ.
- и) 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. От гледна точка на бъдещето, въпреки относително високата капитализация на банковия сектор, въвеждането на изрични мерки, основани на кредитополучателя, като предпазна мярка срещу потенциалния растеж на спирала между цените на жилищата и кредитите, което би могло да бъде подхранвано от облекчени стандарти за кредитиране и държавни субсидии за ипотечни кредити, би могло да допълни настоящите макропруденциални мерки, свързани с ипотечните кредити. В същото време макропруденциалните политики биха могли да бъдат допълнени от по-широки действия на политиката за справяне с фактори, които улесняват или насърчават увеличаването на задължията на домакинствата, а именно държавните субсидии за ипотечни кредити, за да се подкрепят настоящите макропруденциални мерки за справяне с оставащите уязвимости, установени на хърватския пазар на ЖНИ, без да се създават прекомерни разходи за реалната икономика и финансовата система на Хърватия.
- (8) Когато се активират мерки за преодоляване на установените уязвимости, при калибрирането и поэтапното им въвеждане следва да се вземат предвид позицията на Хърватия 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 Хърватия 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 бързият растеж на кредитите за домакинствата и възможните признаци за надценяване на цените на жилищата, предвид липсата на изрични мерки, основани на кредитополучателя, които биха могли да смекчат натрупването на рискове, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти.

Съставено във Франкфурт на Майн на 2 декември 2021 година.

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