

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2021 m. gruodžio 2 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Kroatijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2021/13)**

(2022/C 122/04)

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) būstas yra pagrindinis realiosios ekonomikos sektorius ir sudaro didžiąją namų ūkio turto ir bankų skolinimo dalį. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (GPNT) nuosavybė sudaro didelę namų ūkių turto dalį, o paskolos būstui dažnai yra didelė bankų balanso dalis. Be to, būsto statyba paprastai yra svarbus realiosios ekonomikos elementas, kuris yra 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 atsirandantys neigiami pokyčiai GPNT rinkoje. 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 klaidingos 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 stiprinant grėsmes, nustatytas Europos ekonominės erdvės (EEE) šalių GPNT rinkose, tačiau yra ir struktūrinių veiksnių, lėmusių šias grėsmes. Šie struktūriniai veiksniai gali būti būsto pasiūlos trūkumas, 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, kitomis politikos sritimis grindžiamos priemonės gali papildyti ir sustiprinti dabartines makroprudencines priemones, kuriomis siekiama 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. Tiesą sakant, po laipsniško augimo laikotarpio ir mažų palūkanų normų aplinkoje, realiųjų būsto kainų ir skolinimo augimas kai kuriose šalyse 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., moratoriumas ir valstybės garantijos. Šiomis plačiomis politinėmis aplinkybėmis anksčiau numatytos

⁽¹⁾ O L L 331, 2010 12 15, p. 1.⁽²⁾ O L 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 šiose šalyse, kuriose toliau stiprėjo su GPNT susijusios grėsmės, 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 Kroatijoje:
- a) po užsitęsusių korekcijos laikotarpio ir vangaus augimo, realiųjų būsto kainų augimas kasmet spartėjo ir 2019 m. pradžioje pasiekė 8 %. Nuo COVID-19 pandemijos protrūkio pradžios būsto kainų dinamika išliko stabili. Remiantis *Hrvatska narodna banka* įverčiais, būsto kainos vis labiau nukrypsta nuo ilgalaikių fundamentalųjų būsto kainų;
 - b) būsto kainoms įvairūs paklausos ir pasiūlos veiksniai gali daryti skirtingą poveikį visuose Kroatijos regionuose. Pirma, kai kuriuose regionuose didelę būsto paklausos dalį patenkino užsienio pirkėjai (apytiksliai 10 % visų būstų, remiantis *Hrvatska narodna banka* duomenimis). Remiantis *Hrvatska narodna banka* duomenimis, bendras sudaromų sandorių skaičius po COVID-19 pandemijos protrūkio buvo mažesnis, tačiau užsienio pirkėjų dalis išliko tokia pat kaip ir iki krizės. Antra, 2020 m. Kroatiją sukrėtė du žemės drebėjimai. Abu jie įvyko Zagrebo regione ir sunaikino pastatus. Šie įvykiai atskleidė kai kuriuos pastatų, pastatytų iki XX amžiaus 7-ojo dešimtmečio (t. y. iki to laiko, kai Kroatijoje buvo nustatyti antiseisminiai standartai), kokybės standartų trūkumus. Todėl dėl santykinai mažesnio kai kurių šių pastatų likvidumo gali sumažėti būstų, dėl kurių sudaromi sandoriai, rinka, o bendras būsto kainų lygis gali padidėti. Tuo pat metu laipsniškas sugriautų pastatų atstatymas, kurio išlaidos, remiantis skaičiavimais, sudarė 23 % 2020 m. bendrojo vidaus produkto (BVP), gali sukelti būsto kainų infliaciją dėl aktyvesnės statybos veiklos ir jos teigiamo poveikio ekonomikai. Galiausiai 2020 m. Kroatijos vyriausybė pratęsė būsto subsidijų schemos galiojimą, kuri buvo įgyvendinama nuo 2017 m. pabaigos ir pagal kurią mažiau išsivysčiusiuose regionuose pirmą kartą būstą perkantiems pirkėjams taikomas didesnis subsidijos lygis;
 - c) nepaisant to, kad, pasak *Hrvatska narodna banka*, apytiksliai tik pusė būsto sandorių finansuojami banko kreditais, realus hipotekinio kredito augimas 2019 m. antrąjį pusmetį didėjo, ypač tai pasakytina apie 2020 m. 2021 m. sausio – rugpjūčio mėn. jis vidutiniškai sudarė 7,5 %. Šią dinamiką tam tikru mastu paskatino vyriausybės būsto subsidijų schema, kurią įgyvendinant subsidijuojamų paskolų dalis padidėjo nuo 18 % 2019 m. iki 35 % 2020 m.;
 - d) iš *Hrvatska narodna banka* surinktų duomenų apie hipotekinio skolinimo standartus matyti, kad didelės naujų paskolų dalies paskolos ir turto vertės (LTV) santykis 2021 m. pirmąjį pusmetį buvo didesnis nei 90 %. Dauguma šių paskolų buvo vyriausybės subsidijuojamos paskolos, kurių LTV santykis paprastai buvo 90–100 %. Apytiksliai 10 % naujų paskolų LTV viršijo 100 %. Apytiksliai ketvirtadalis naujų paskolų taip pat buvo išduotos taikant didesnį nei 40 % skolos tvarkymo sąnaudų ir pajamų (LSTI) santykį. Be to, kai kurių iš šių naujų paskolų LTV taip pat buvo daugiau nei 90 %. Taip pat pažymėtina, kad per 2021 m. pirmąjį pusmetį kai kurių šių naujų paskolų terminas viršijo 30 metų;
 - e) atsižvelgiant į šias aplinkybes ir palyginti su likusioje Sąjungoje veikiančiais bankais, Kroatijoje veikiančių bankų nuosavų lėšų lygis buvo santykinai didelis. 1 lygio kapitalo pakankamumo koeficientas 2020 m. gruodžio mėn. siekė 25 %. Hipotekinių paskolų, kurioms taikomas vidaus reitingais pagrįstas (IRB) metodas apskaičiuojant nuosavų lėšų reikalavimus, rizikos koeficientų vidurkis 2021 m. birželio mėn. sudarė 38 %. Šių paskolų dalis sudarė apytiksliai 12 % Kroatijos rinkos. Dauguma kredito įstaigų taiko standartizuotą metodą ir GPNT pozicijoms priskiria lengvatinius rizikos koeficientus, kaip tai leidžiama pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) Nr. 575/2013⁽³⁾, tačiau tokiu atveju jos privalo įvykdyti griežtesnius to reglamento 124 straipsnyje nustatytus kriterijus. 2021 m. birželio mėn. kredito įstaigų, kurios taiko standartizuotą metodą, rizikos koeficientų vidurkis siekė 42 %;

(³) 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 dėl prudencinių reikalavimų kredito įstaigoms ir investicinėms įmonėms ir kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) Nr. 648/2012 (OL L 176, 2013 6 27, p. 1).

- f) tuo pat metu Kroatijos namų ūkių išskolinimas yra santykinai mažas, palyginti su kitomis Sąjungos šalimis. 2020 m. namų ūkių paskolos realiosiomis kainomis padidėjo, tačiau ne tokiais dideliais tempais, palyginti su būsto paskolomis. Taip atsitiko dėl sumažėjusio bendro vartotojų pasitikėjimo, todėl buvo mažiau imama bendrų vartojimo kreditų, o dėl vyriausybės įgyvendinamų hipotekinių paskolų schemų buvo palaikoma didesnė nekilnojamojo turto paskolų paklausa. Kitas skatinantis veiksnys gali būti mažesnės paskolų namų ūkiams palūkanų normos. Pasak Europos bankininkystės institucijos (EBI) per 2020 m. antrąjį pusmetį pastebėtas neveiksnių namų ūkių paskolų, ypač hipotekinių paskolų, santykio didėjimas. Per 2021 m. pirmąjį ketvirtį neveiksnių paskolų santykis, apskritai atsižvelgiant į namų ūkio paskolas, išliko nepakitęs (5,9 %) ir šiek tiek sumažėjo hipotekinių paskolų atžvilgiu (iki 3,6 %);
- g) palyginti su kitomis valstybėmis narėmis, Kroatijos bankų portfelių hipotekinių paskolų dalis yra ribotas, namų ūkių išskolinimas yra santykinai mažas, bankų sektoriaus kapitalizacijos lygis yra santykinai aukštas ir didelė dalis būsto nefinansuojama bankų paskolomis, tačiau dėl palankių sąlygų ir galbūt sušvelnintų skolinimo hipotekinėms paskoloms standartų galėtų atsirasti spiralės rizika, kuri vidutiniu laikotarpiu gali stiprėti atsižvelgiant į būsto kainas ir hipotekinį kreditą. Viena vertus, dėl didėjančių būsto kainų nekilnojamojo turto užstato vertė didėjo, taip sudarydama sąlygas skolininkams įgyti didesnę svertą. Kita vertus, būsto kainos paprastai auga kartu su teigiamais makroekonominiais pokyčiais, todėl, atsižvelgiant į bendrą optimizmą rinkoje, gali sušvelnėti skolinimo standartai, kurių laikosi kredito teikėjai. Be to, didėjanti nekilnojamojo turto paskolų pasiūla gali daryti papildomą spaudimą būsto kainų didėjimui. Žvelgiant iš vidutinės trukmės laikotarpio perspektyvos, tokia spiralė galėtų tapti kredito sukulto būsto kainų burbulo priežastimi, nepaisant fakto, kad dabar didelė dalis būsto paklausa finansuojama iš kitų nei vidaus bankų kreditas šaltinių. Visų pirma kredito dinamiką toliau galėtų skatinti hipotekinio kredito subsidijos, kurias remia Kroatijos vyriausybė;
- h) ESRV pripažįsta, kad Kroatijoje nustatyta keletas priemonių, kuriomis mažinamos dabartinės grėsmės GPNT sektoriuje, visų pirma tai pasakytina apie Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnyje nustatytą priemonę, taip pat kitas kapitalu grįstas priemones (pvz., sisteminės rizikos mažinimo buferinę priemonę), kuriomis prisidedama prie santykinai didelės bankų sektoriaus kapitalizacijos, palyginti su kitomis valstybėmis narėmis. Taip užtikrinama apsauga nuo galimo GPNT rizikos atsiradimo. Netiesioginė skolos tvarkymo sąnaudų ir pajamų (DSTI) riba, kuri buvo nustatyta pagal EBI gaires dėl kreditingumo vertinimo ir EBI gaires dėl išskolinimų ir teisės naudotis turtu atėmimo, taip pat naudojama kaip priemonė, padedanti tam tikru mastu apsisaugoti nuo pernelyg didelės skolininkams tenkančios skolos aptarnavimo naštos. ESRV taip pat pripažįsta, kad 2020 m. nustatyta skolininku grįstų priemonių teisinė sistema padėjo gerokai praplėsti makroprudencinės politikos priemonių rinkinį Kroatijoje ir kad išsamus duomenų rinkimas apie skolinimo standartus, kuris buvo nustatytas 2020 m. pabaigoje, sudaro sąlygas veiksmingai stebėti GPNT rinkoje kylančią riziką;
- i) žvelgiant į ateitį ir atsižvelgiant į vidutinės trukmės rizikos perspektyvą, dabartinis makroprudencinės politikos derinys laikomas iš dalies tinkamu ir iš dalies pakankamu. Žvelgiant į ateitį, pažymėtina, kad, nepaisant santykinai didelės bankų sektoriaus kapitalizacijos, aiškių skolininku grįstų priemonių, siekiant užkirsti kelią potencialiam būsto kainų ir kredito spiralės stiprėjimui, kurį galėtų paskatinti švelnesni skolinimo standartai ir vyriausybės hipotekinio kredito subsidijos, nustatymas galėtų papildyti dabartines makroprudencines priemones, susijusias su hipotekinėmis paskolomis. Tuo pat metu makroprudencinę politiką gali papildyti platesnio masto politikos veiksmai, kuriais siekiama pašalinti veiksnius, palengvinančius arba skatinančius namų ūkių išskolinimo didėjimą, t. y. vyriausybės hipotekinių kreditų subsidijos, siekiant paremti dabartines makroprudencines priemones ir veiksmingai bei efektyviai pašalinti likusias Kroatijos GPNT rinkoje nustatytas grėsmes nesukeliant pernelyg didelių išlaidų Kroatijos realiajai ekonomikai ir finansų sistemai;
- (8) aktyvuojant bet kokias priemones, kuriomis siekiama šalinti nustatytas grėsmes, jų kalibravimas ir laipsniškas taikymas turėtų būti atliekamas atsižvelgiant į Kroatijos padėtį ekonomikos ir finansų ciklą atžvilgiu, taip pat į bet kokią galimą poveikį susijusioms sąnaudoms ir naudai,

PRIĖMĖ ŠĮ ĮSPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad vidutinės trukmės grėsmės Kroatijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, galintis sukelti rimtų neigiamų padarinių realiajai ekonomikai. Makroprudenciniu požiūriu ESRV mano, kad pagrindinės grėsmės yra didelis namų ūkių paskolų augimas ir galimi būsto kainų pervertinimo ženklai atsižvelgiant į aiškių skolininku grįstų priemonių nebuvimą, dėl kurio gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje gali kauptis atitinkama rizika.

Priimta Frankfurte prie Maino 2021 m. gruodžio 2 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu

ESRV sekretoriato vadovas

Francesco MAZZAFERRO
