

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК**от 2 декември 2021 година****относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Унгария****(ЕССР/2021/15)**

(2022/C 122/06)

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 показваха, 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 ускори 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 гаранции. В този широк контекст на политиката предварително планираните макропруденциални мерки бяха

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

⁽²⁾ ОВ C 58, 24.2.2011 г., стр. 4.

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 Унгария, тази неотдавнашна оценка показва, че:
- а) Годишният растеж на реалните цени на жилищата бе близо до или надвишаваше 10 % между 2015 г. и 2019 г. и беше особено изразен в Будапеща. Според оценки, изготвени от Magyar Nemzeti Bank (MNB) този динамизъм е довел до значително надналяване, достигайки връх от 18 % в Будапеща и 3 % в страната като цяло през третото тримесечие на 2019 г. Данните на MNB показват, че динамиката на цените се е отклонявала значително в различните части на страната. От една страна, в реално изражение цените на жилищата в Будапеща започнаха да се забавят в края на 2019 г., задържаха се или леко спаднаха през 2020 г. и останаха умерени през първата половина на 2021 г. От друга страна, цените се ускориха до двуцифрен растеж в други райони, особено в по-малките общини и селските райони, в които домакинствата отговаряха на условията за държавна субсидия за закупуване на жилище. От гледна точка на бъдещето връщането на международния туризъм ще бъде важен определящ фактор за развитието на цените на жилищата в Будапеща. В страната като цяло по-нататъшното използване на различни държавни програми за субсидии ⁽³⁾ може да допринесе за натиск от страна на търсенето върху цените на жилищата, докато преференциалният данък върху добавената стойност за ново строителство ⁽⁴⁾ може да облекчи ограниченията в предлагането в средносрочен план.
 - б) Ипотечните кредити нарастват стабилно от средата на 2018 г., като реалният годишен темп на растеж е по-висок от или близо до 5 %. Въпреки че според оценките на MNB едва около половината от жилищните сделки са били осъществени чрез банков кредит през 2020 г., реалният годишен растеж на ипотечните кредити се ускорява до средно 6,8 % между януари и август 2021 г. Междувременно реалният растеж на кредитите за домакинства възлиза средно на 10 % на годишна база. Въпреки че този растеж изпревари реалния растеж на ипотеките, той се дължи на растежа на кредитите за подпомагане на бебета преди раждането, както и на дела на кредитите за домакинства в мораториум (31 % от общия размер на кредитите за ЖНИ и 42 % от допустимите кредити за ЖНИ все още бяха в този мораториум и следователно не се амортизират през юни 2021 г.). Без ефекта от мораториума реалният годишен растеж на ипотечните кредити и кредитите за домакинства през първата половина на 2021 г. е достигнал съответно 0,7 % и 2,7 % според оценките на MNB. Широкият диапазон от програми за държавни субсидии, включително допълнителната програма за държавни субсидии, въведена в началото на 2021 г., също допринесоха за растежа на кредитите за домакинства ⁽⁵⁾.
 - в) Въпреки че ипотечните кредити са предоставени с много високи съотношения кредит/стойност (Кр/Ст) преди 2008 г., през първата половина на 2021 г. 90 % от салдото на кредитите е било със съотношение Кр/Ст от по-малко от 80 %. До известна степен това се дължи на бързия растеж на цените на жилищата и на старите кредити, които се амортизират. Освен това, от 2015 г. насам съотношенията Кр/Ст на новите кредити са ограничени до 80 %. Що се отнася до съотношенията обслужване на дълг/доход (ОДг/Дх) обаче около 22 % от съществуващите и почти 25 % от новите ипотечни кредити (изразени като обем) през първата половина на 2021 г. са имали съотношения на ОДг/Дх между 40 % и 60 %. Това отчасти е резултат от по-високите граници на съотношението ОДг/Дх за кредитополучатели с висок доход, чийто дял от новите кредити нараства: през първата половина на 2021 г. около 60 % от новите жилищни кредити са отговаряли на условията за по-високите граници от 60 % до границата на съотношението ОДг/Дх (с месечен нетен доход на кредитополучателите над регулаторния праг от 500 000 унгарски форинта), а 5 % от новите жилищни кредити са имали съотношение ОДг/Дх над 50 %. Въпреки че матуриретите на новите кредити се удължават слабо, според MNB, данните не показват, че по-дългите матуриретите се използват все повече за заобикаляне на съществуващите ограничения на съотношенията ОДг/Дх.
 - г) Фиксираните лихвени проценти станаха по-често използвани по отношение на кредитите за домакинства, след като през 2017 г. MNB въведе сертифицирана търговска марка. Това е достъпно само за жилищни кредити с период на фиксиране на лихвения процент от най-малко пет години. Увеличаването на жилищните кредити с по-дълги периоди на фиксиране на лихвения процент беше допълнително засилено от долните граници на съотношенията ОДг/Дх, приложими от октомври 2018 г. за ипотечни кредити със срок на фиксиране на лихвения процент по-кратък от 10 години. Към февруари 2021 г. около 75 % и 25 % от новите кредити са били

⁽³⁾ Субсидията за закупуване на жилище и кредитите за подпомагане на бебета преди раждането, които са безлихвен кредит без ограничения относно целта.

⁽⁴⁾ Преференциалният данък върху добавената стойност за ново строителство беше въведен отново през януари 2021 г. и предоставя ползи за жилищата, завършени до 2026 г. (с разрешителни за строеж, издадени до 2022 г.).

⁽⁵⁾ Допълнителната програма за държавни субсидии предоставя фискална подкрепа на домакинствата, които вече участват в програмата за субсидиране на закупуването на жилища.

фиксирано съответно за 10 и 5 години. Като се вземе предвид обаче наличността от кредити, кредитите с периоди на фиксиране по-кратки от една година все още представляват почти 40 % от издадените кредити, въпреки че този дял постепенно намалява.

- д) Мораториумът на кредитите, свързан с пандемията от COVID-19, наскоро беше удължен до юни 2022 г. Допустимостта по отношение на мораториума обаче е намалена, а салдото на жилищните кредити на домакинствата с мораториум представлява около 5 % от общия портфейл на непогасените жилищни кредити на домакинствата. Според анализа на MNB кредитите с по-ранния и по-широкообхватен мораториум на домакинствата–кредитополучателите, които работят в уязвими сектори, са представлявали приблизително 10 % от всички непогасени кредити.
- е) ЕССР признава макропруденциалните мерки, въведени в Унгария, които смекчават настоящите уязвимости в областта на недвижимите имоти, а именно границите на съотношенията Кр/Ст и ОДг/Дх. Освен това ЕССР признава, че банките надлежно са признали увеличаването на кредитния риск вследствие на разширения мораториум, като са класифицирали някои от кредитите, като кредити от етап 2.
- ж) 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. Ако уязвимостите на ЖНИ продължат да се увеличават, затягането на границата на съотношението ОДг/Дх, допълвайки го с граница на матуритета, и/или въвеждането на буфер за системен риск, или антицикличен капиталов буфер, биха допринесли за смекчаване на тези уязвимости. Въпреки това макропруденциалните политики следва да бъдат допълнени с по-широки действия на политиката, с които се цели смекчаването или отстраняването на факторите, които стимулират или създават условия за растяща задлъжнялост на домакинствата или небалансираната достъпност на жилищата. Тези политики следва да подпомагат настоящите макропруденциални мерки, за да се преодолеят ефикасно и ефективно оставащите уязвимости, установени на пазара на ЖНИ в Унгария, без да създават прекомерни разходи за унгарската реална икономика и финансова система. В Унгария държавните субсидии и кредитите за подпомагане могат да допринесат за подхранване на търсенето на жилища, обитавани от собствениците им, което води до по-висока надценка на цените на жилищата, както и до задлъжнялост на домакинствата, на фона на недостатъчно предлагане на жилища. Ето защо допълнителни политики биха могли да включват премахване на стимулите за по-голяма задлъжнялост на домакинствата, по-специално държавни субсидии и кредити за подкрепа, и гарантиране на подходящо предлагане на жилища и ефективен пазар на имоти под наем. Препоръчително е през следващите тримесечия националните органи да продължат да наблюдават кредитното качество на дълга на домакинствата под мораториум и да гарантират адекватно формиране на провизии за очакваните загуби.
- (8) Когато се активират мерки за преодоляване на установените уязвимости, при калибрирането и поэтапното им въвеждане следва да се вземат предвид позицията на Унгария 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 Унгария 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 нарастващият риск от надценяване на цените на жилищата, съчетан с бързия растеж на предоставянето на ипотечни кредити и кредити за домакинствата, заедно със зоните на уязвимости, свързани с кредитополучатели с високо ниво на обслужване на дълга.

Съставено във Франкфурт на Майн на 2 декември 2021 година.

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