

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2021 m. gruodžio 2 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Vengrijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2021/15)**

(2022/C 122/06)

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 ir 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 cikliška. Pernelyg didelė prisiimama rizika, per didelis įsiskolinimo lygis ir nesuderintos paskatos nekilnojamojo turto ciklo pakilimo metu gali turėti rimtų neigiamų padarinių tiek finansiniam stabilumui, tiek 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 pernelyg didelių sąnaudų realiajai ekonomikai ir finansų sistemai;
- (5) dėl COVID-19 pandemijos protrūkio 2020 m. ir su tuo 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.,

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

moratoriumai ir valstybės garantijos. Šiomis plačiomis politinėmis aplinkybėmis anksčiau numatytos 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 Vengrijoje:
- a) metinis realiųjų būsto kainų augimas 2015–2019 m. sudarė beveik 10 % ar daugiau ir buvo ypač pastebimas Budapešte. Remiantis Vengrijos nacionalinio banko (MNB) pateiktais įverčiais, tokia dinamika lėmė reikšmingą pervertinimą, kuris 2019 m. trečiąjį ketvirtį Budapešte pasiekė 18 %, o visoje šalyje – 3 %. Iš MNB duomenų matyti, kad kainų pokyčiai įvairiose šalies dalyse buvo labai skirtingi. Viena vertus, realiųjų būsto kainų augimas Budapešte 2019 m. pabaigoje pradėjo lėtėti, 2020 m. nekito arba šiek tiek sumažėjo, o 2021 m. pirmąjį pusmetį išliko nedidelis. Kita vertus, kitose šalies dalyse, ypač mažesnėse savivaldybėse ir kaimo vietovėse, kuriose namų ūkiai galėjo pasinaudoti valstybės teikiama subsidija būstui pirkti, kainų augimas siekė dviženklį skaičių. Žvelgiant į ateitį, tarptautinio turizmo atsigavimas bus svarbus būsto kainų pokyčių Budapešte veiksnys. Visoje šalyje toliau naudojamos įvairios valstybės subsidijų programos ^(*) gali prisidėti prie paklausos spaudimo būsto kainoms, o naujos statybos būstams taikomas lengvatinis pridėtinės vertės mokestis ^(†) vidutinės trukmės laikotarpiu gali palengvinti pasiūlos suvaržymus;
 - b) hipotekiniai kreditai nuosekliai didėjo nuo 2018 m. vidurio, o realaus metinio augimo dydžiai viršijo 5 % arba buvo artimi šiam rodikliui. Vis dėlto, remiantis MNB įverčiais, 2020 m. apytiksliai tik pusė būsto sandorių buvo sudaryti pasinaudojant banko kreditu, o realus metinis hipotekinių kreditų augimas 2021 m. sausio – rugpjūčio mėn. vidutiniškai sudarė 6,8 %. Tuo tarpu realus namų ūkių kreditų augimas kasmet sudarė vidutiniškai 10 %. Nors šis augimas buvo didesnis, palyginti su realiuoju hipotekos augimu, jį paskatino paramai neštumo laikotarpiu skirtos paskolos, taip pat namų ūkių paskolų dalies moratoriumas (2021 m. birželio mėn. 31 % visų GPNT paskolų ir 42 % tinkamų GPNT paskolų vis dar buvo taikomas tas moratoriumas, todėl jos nebuvo amortizuojamos). Neatsižvelgiant į moratoriumo poveikį, realus metinis hipotekos ir namų ūkių kreditų augimas, remiantis MNB įverčiais, 2021 m. pirmąjį pusmetį pasiekė atitinkamai 0,7 % ir 2,7 %. Plati valstybės subsidijų programų įvairovė, įskaitant 2021 m. pradžioje nustatytą papildomą valstybės subsidijų programą, taip pat prisidėjo prie namų ūkių kreditų augimo ^(‡);
 - c) nepaisant to, kad iki 2008 m. hipotekos paskolos buvo teikiamos taikant labai aukštą paskolos ir turto vertės (LTV) santykį, 90 % paskolų portfelio LTV santykis 2021 m. pirmąjį pusmetį buvo mažesnis nei 80 %. Iš dalies taip atsitiko dėl sparčiai didėjančių būsto kainų ir senų paskolų amortizacijos. Be to, naujų paskolų LTV santykis nuo 2015 m. ribojamas iki 80 %. Tačiau dėl skolos tvarkymo sąnaudų ir pajamų (DSTI) santykio pažymėtina, kad 2021 m. pirmąjį pusmetį apytiksliai 22 % esamų ir beveik 25 % naujų hipotekos paskolų (pagal dydį) DSTI santykis sudarė 40–60 %. Taip iš dalies buvo dėl didesnių DSTI santykiui, susijusiam su dideles pajamas gaunančiais skolininkais, kurių naujų paskolų dalis didėjo, taikomų ribų: 2021 m. pirmąjį pusmetį maždaug 60 % naujų būsto paskolų buvo galima taikyti didesniąją 60 % DSTI santykio ribą (kai paskolų gavėjų mėnesio grynosios pajamos viršijo teisės aktuose nustatytą 500 000 HUF ribą), o 5 % naujų būsto paskolų DSTI santykis viršijo 50 %. Nepaisant to, kad naujų paskolų terminai buvo šiek tiek prailginti, kaip nurodo MNB, iš turimų duomenų neatrodo, kad ilgesni terminai būtų vis dažniau naudojami siekiant apeiti DSTI santykiui taikomas ribas;
 - d) fiksuotos palūkanų normos vis dažniau taikomos namų ūkių kreditams po to, kai MNB 2017 m. nustatė sertifikavimo prekių ženklą. Šias normas galima taikyti tik toms būsto paskoloms, kurių palūkanų normos fiksavimo laikotarpis netrumpesnis nei penkeri metai. Būsto paskolų, kurių fiksuotų palūkanų normų laikotarpiai yra ilgesni, plėtrą dar labiau sustiprino mažesnės DSTI santykių ribos, nuo 2018 m. spalio mėn. taikomos hipotekos paskoloms, kurių fiksuotų palūkanų normų laikotarpis yra trumpesnis nei 10 metų. Nuo 2021 m. vasario mėn. apytiksliai 75 % ir 25 % naujų paskolų fiksuotų palūkanų normų laikotarpis atitinkamai

^(*) Subsidija būstui pirkti ir paramos neštumo laikotarpiu paskolos, t. y. paskolos, kurioms netaikomos palūkanos ir kurių panaudojimo paskirtis neribojama.

^(†) Lengvatinis pridėtinės vertės mokestis naujos statybos būstams buvo pakartotinai nustatytas 2021 m. sausio mėn. ir taikomas iki 2026 m. pastatytiems namams (kuriems statybos leidimai buvo išduoti iki 2022 m.).

^(‡) Pagal papildomą valstybės subsidijų programą numatyta fiskalinė parama namų ūkiams, kurie jau dalyvauja būsto pirkimo subsidijų programoje.

buvo 10 ir 5 metai. Tačiau, atsižvelgiant į paskolų portfelį, paskolos, kurių palūkanų normų fiksavimo laikotarpiai buvo trumpesni nei vieni metai, vis dar sudarė beveik 40 % suteiktų kreditų, nors ši dalis palaipsniui mažėja;

- e) su COVID-19 pandemija susijęs moratoriumas neseniai buvo pratęstas iki 2022 m. birželio mėn. Tačiau su moratoriumu susijusios tinkamumo sąlygos buvo sušvelnintos, tad namų ūkių paskolų, kurioms moratoriumas tebetaikomas, dalis sudarė 5 % viso negrąžintų namų ūkių paskolų portfelio. Remiantis MNB analize, paskolos, kurioms buvo taikomas ankstesnis ir platesnis namų ūkių paskolų gavėjams, dirbantiems pažeidžiamuose sektoriuose, taikytas moratoriumas, sudarė apytiksliai 10 % visų negrąžintų paskolų;
 - f) ESRV pripažįsta Vengrijoje nustatytas makroprudencines priemones, kuriomis mažinamos dabartinės grėsmės nekilnojamojo turto sektoriuje, būtent, LTV ir DSTI santykiui taikomas ribas. Be to, ESRV pripažįsta, kad bankai tinkamai suprato dėl pratęsto moratoriumo didėjančią kredito riziką kai kurias paskolas priskirdami 2 etapo paskoloms;
 - g) žvelgiant į ateitį ir atsižvelgiant į vidutinės trukmės rizikos perspektyvą, dabartinis makroprudencinės politikos priemonių rinkinys laikomas iš dalies tinkamu ir iš dalies pakankamu. Jeigu grėsmės GPNT sektoriuje toliau didės, jas sumažinti padėtų DSTI santykio ribos sugriežtinimas, papildant ją terminams taikoma riba, ir (arba) sisteminės rizikos arba anticiklinio kapitalo rezervų nustatymas. Vis dėlto, makroprudencinę politiką turėtų papildyti platesnio pobūdžio politikos veiksmai, kuriais būtų siekiama sumažinti arba pašalinti veiksniai, kurie palengvina arba skatina didesnę namų ūkių įsiskolinimą arba nesubalansuotą būsto įperkumą. Šiais politikos veiksmais turėtų būti remiamos dabartinės makroprudencinės priemonės, siekiant veiksmingai ir efektyviai pašalinti likusias grėsmes, nustatytas Vengrijos GPNT rinkoje, nesukeliant pernelyg didelių sąnaudų Vengrijos realiajai ekonomikai ir finansų sistemai. Vengrijoje teikiamos valstybės subsidijos ir paramos paskolos gali prisidėti prie savininko reikmėms įsigijamo gyvenamojo būsto paklausos didėjimo, todėl, esant nepakankamai būsto pasiūlai, tai gali lemti didesnę būsto kainų pervertinimą ir namų ūkių įsiskolinimą. Todėl įgyvendinant tolesnę politiką būtų galima pašalinti didesnio namų ūkių įsiskolinimo paskatas, pirmiausia panaikinti valstybės subsidijas ir paramos paskolas, užtikrinti pakankamą būsto pasiūlą bei veiksmingą nuomos rinką. Nacionalinėms institucijoms per artimiausius ketvirčius patariama toliau stebėti namų ūkio skolų, kurioms taikomas moratoriumas, kredito kokybę ir užtikrinti pakankamus tikėtinų nuostolių atidėjinius;
- (8) aktyvuojant bet kokias priemones, kuriomis siekiama šalinti nustatytas grėsmes, jas kalibruojant ir laipsniškai įgyvendinant reikėtų atsižvelgti į Vengrijos padėtį per ekonomikos ir finansų ciklus, taip pat į visą galimą poveikį su tuo susijusių sąnaudų ir naudos požiūriais,

PRIĖMĖ ŠĮ ĮSPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad vidutinės trukmės grėsmės Vengrijos 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 didėjanti būsto kainų pervertinimo rizika, kurią papildoma spartus teikiamų hipotekinių ir namų ūkių kreditų augimas ir pažeidžiamumas, susijęs su skolininkais, patiriančiais dideles skolos tvarkymo sąnaudas.

Priimta Frankfurte prie Maino 2021 m. gruodžio 2 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu
ESRV sekretoriato vadovas
Francesco MAZZAFERRO