

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2021 m. gruodžio 2 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Lichtenšteino gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2021/14)**

(2022/C 122/05)

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS BENDROJI VALDYBA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo,

atsižvelgdama į Europos ekonominės erdvės susitarimą ⁽¹⁾, ypač į jo IX priedą,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 ⁽²⁾, 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 ⁽³⁾, 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) praityje 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 cikliška. 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 dabartinės makroprudencinės priemonės ir padėti veiksmingai ir efektyviai spręsti grėsmių problemas atskirų šalių GPNT rinkose, nesukuriant per didelių sąnaudų realiajai ekonomikai ir finansų sistemai;

⁽¹⁾ OL L 1, 1994 1 3, p. 3.⁽²⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.⁽³⁾ OL C 58, 2011 2 24, p. 4.

- (5) dėl COVID-19 pandemijos protrūkio 2020 m. ir susijusios krizės būsto rinkose nebuvo cikliško sumažėjimo. Po laipsniško augimo laikotarpio ir mažų palūkanų normų aplinkoje, 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 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 Lichtenšteine:
- a) namų ūkių išskolinimas, remiantis Finansų rinkos institucijos (FMA) įverčiais, 2020 m. sudarė atitinkamai 226 % ⁽⁴⁾ ir 120 % disponuojamųjų pajamų ir bendrojo vidaus produkto (BVP), todėl Lichtenšteinas buvo tarp didžiausių namų ūkių išskolinimą turinčių EEE šalių. Be to, namų ūkių išskolinimas pastaruoju metu toliau didėjo. Be mažų skolos finansavimo išlaidų, numatytos mokesstinės paskatos galėjo prisidėti prie namų ūkio skolos akumuliacijos ⁽⁵⁾. Iš FMA atliktos analizės matyti, kad namų ūkių išskolinimas yra nevienodas – 14 % namų ūkių praneša apie 500 000–1 000 000 CHF skolą, o 9 % namų ūkių skola viršija 1 mln. CHF, remiantis mokesčių statistiniais duomenimis. Be to, namų ūkių, kurių išskolinimo ir pajamų (DTI) santykis viršija penkis, dalis yra santykinai didelė, todėl galima manyti, kad didesnė namų ūkio skola ne visada reiškia, kad namų ūkis gauna didesnes pajamas. Teigiama yra tai, kad didelė dalis fiksuotų palūkanų normų hipotekų yra svarbus veiksnys, padedantis mažinti su namų ūkių išskolinimu susijusią riziką;
 - b) būsto rinkos dinamika pastaraisiais metais išliko stabili. Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto pirkti taikomus teisinius apribojimus ⁽⁶⁾, sudaromų sandorių skaičius Lichtenšteine paprastai yra mažas. Valdžios institucijos neskelbia jokių kainų indeksų. Vis dėlto, pasak FMA, iš ekspertų atliktų kainų duomenų vertinimų matyti, kad žemės ir gyvenamosios paskirties būstų kainos padidėjo labai nedaug. Panašiai, pastaraisiais metais statybų ir sandorių sudarymo veikla taip pat išliko stabili;
 - c) pasak FMA, hipotekos augimas (įskaitant GPNT ir kitas nekilnojamojo turto paskolas, kurias suteikė Šveicarijos franko valiutos zonoje veikiančios bankai) pastaruoju metu mažėjo ir 2019 m. nominalusis augimas buvo 0,7 % (sumažėjimas nuo 8,8 % 2010 m.), o 2020 m. šiek tiek padidėjo iki 2,5 %. GPNT paskolų metinis augimas buvo dar mažesnis ir 2020 m. siekė 1,1 %;
 - d) pasak FMA, hipotekinių paskolų teikimui buvo taikomas santykinis prudencinis požiūris tiek, kiek tai susiję su paskolos ir turto vertės (LTV) santykiu, ir tik nedidelės dalies esamų ir naujų hipotekų LTV santykis 2019 ir 2020 m. buvo didesnis nei 80 %. Bankų taip pat prašoma pranešti apie paskolas, kurioms taikomos „politikos išimty“, visais atvejais, kai jie panaikina savo vidaus gaires dėl hipotekos prieinamumo. Praktiškai bankai patikrina, ar palūkanų normos padidėjimas iki 4,5 % ar 5 % reikštų, kad skolos aptarnavimo našta viršija trečdalį namų ūkio pajamų. Atsižvelgiant į dabartinę mažų palūkanų normų aplinką ir ilgalaikes mažas palūkanų normas Šveicarijos franko valiutos zonoje, prievolė laikytis tokių reikalavimų yra gana griežta. Tačiau 2020 m. pabaigoje apytiksliai 23 % GPNT paskolų Lichtenšteine priklausė šiai „išimčių politikos“ kategorijai;
 - e) visa vidaus GPNT paskolų suma 2020 m. sudarė apytiksliai 85 % BVP ir tai yra vienas didžiausių rodiklių EEE. Tačiau Lichtenšteino bankų sektorius prilygsta maždaug 15-ai šalies BVP, o tai reiškia, kad nors hipotekinės paskolos yra pajamų šaltinis kai kuriems Lichtenšteino bankams, vidaus paskolos nėra pirmosios atsižvelgiant į Lichtenšteine veikiančių bankų pelningumą ir mokumą, nes jie iš esmės orientuojasi į privačios bankininkystės

⁽⁴⁾ Lichtenšteino išskolinimo ir pajamų santykis ir skolos ir BVP santykis yra tik apytiksliai panašus į kitų EEE šalių analogiškus santykius. Disponuojamosios pajamos Lichtenšteine apskaičiuojamos kaip visų apmokestinamųjų pajamų ir turto ir pajamų mokesčio skirtumas. Be to, bendras namų ūkių išskolinimo skaičius yra pagrįstas mokesčių statistiniais duomenimis ir skola neapibrėžiama konsoliduotu pagrindu (t. y. taip pat įskaičiuojamas namų ūkių sektoriaus arba net šeimos kreditas). Dėl šio su apibrėžtimi susijusio klausimo išpučiamas pagrindinis rodiklis kitų EEE šalių atžvilgiu.

⁽⁵⁾ Visų pirma namų ūkių mokesčio bazė taip pat apima hipotekines grynojo turto pajamas (dabartinis tarifas yra 4 %), kurios pridedamos prie metinių uždirbtų pajamų. Namų ūkiai, siekdami sumažinti grynąjį turta, gali išlaikyti savo hipotekinę skolą užuot ją gražinę. Tačiau praktinė mokesstinė paskata tai daryti yra gana silpna, visų pirma atsižvelgiant į neamortizuotai skolai taikomą palūkanų normą, kurią vis dar reikia gražinti.

⁽⁶⁾ Lichtenšteine būstui pirkti taikomi apribojimai tais atvejais, kai nėra teisėto intereso, pvz., atsižvelgiant į esamą turta. Apytiksliai pusė nekilnojamojo turto sandorių Lichtenšteine nėra pirkimo sandoriai, bet veikiau perleidimas vykdant barterinius mainus, dovanojant arba paveldint.

paslaugų teikimą. Kartu Lichtenšteino bankų sektoriaus kapitalizacija yra tinkama, o 1 lygio kapitalo pakankamumo koeficientas 2021 m. birželio mėn. siekė 22,3 %. Be to, Lichtenšteino bankų sektoriui būdingi ypač tvirti likvidumo rodikliai, įskaitant ypač žemą paskolų ir indėlių santykį, kuris sudaro 65 %, todėl finansavimo rizika yra maža;

- f) atsižvelgiant į konservatyvius vidaus hipotekinių paskolų LTV santykius, jų ribotą dalį bankų portfeliuose ir aukštą bankų sektoriaus kapitalizaciją, tiesioginė rizika finansų stabilumui, kylanti GPNT sektoriuje, dabar Lichtenšteine yra žema. Tačiau nors paaiškėjo, kad Lichtenšteino darbo rinka pastaraisiais dešimtmečiais išliko atspari ekonomikos nuosmukio metu, o namų ūkių turtas išlieka santykinai didelis, dėl jau aukšto ir vis didėjančio namų ūkių skolų lygio namų ūkių sektorius vis tiek išlieka pažeidžiamas netikėtiems makroekonominiams sukrėtimams. Padidėjus nedarbo lygiui ir (arba) sumažėjus namų ūkio pajamoms, kai kuriems namų ūkiams gali būti sudėtingiau aptarnauti savo skolas, palyginti su dabartine padėtimi. Susijusios neigiamos pasekmės namų ūkių pajamoms ir turtui gali sustiprinti pradinis makroekonominis sukrėtimas, jei būtų reikalaujama, kad namų ūkiai, siekdami aptarnauti savo skolą, sumažintų vartojimą. Dėl šios priežasties galėtų atsirasti antro lygio poveikis ir padidėti rizika kredito įstaigoms bei finansų sistemai (7);
- g) ESRV pripažįsta, kad Lichtenšteine nustatytos kelios priemonės, kuriomis siekiama mažinti dabartines grėsmes GPNT sektoriuje, įskaitant visų pirma 80 % LTV ribą, reikalavimą amortizuoti hipotekas iki didžiausio 66 % LTV santykio per artimiausius 20 metų nuo skolos grąžinimo, ir padidintus rizikos koeficientus, taikomus bankų, kurie, apskaičiuodami nuosavų lėšų reikalavimus, naudoja standartizuotą metodą, hipotekoms (8). Tuo pat metu FMA įgyvendina Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendaciją ESRV/2016/14 (9). Tikimasi, kad nauji duomenys, kurie bus prieinami 2022 m. antrąjį pusmetį, dar labiau pagerins Lichtenšteino grėsmių GPNT sektoriuje analizę;
- h) žvelgiant į ateitį ir atsižvelgiant į vidutinės trukmės rizikos perspektyvą, dabartinis makroprudencinės politikos derinys laikomas iš dalies tinkamu ir iš dalies pakankamu. Atsižvelgiant į jau aukštą ir didėjančią namų ūkių paskolų lygį ir į tai, kad didelė namų ūkių dalis yra paveiki netikėtiems neigiamiems sukrėtimams, dabartinę LTV santykiui taikomą ribą turėtų papildyti su pajamomis susijusios skolininku grįstos priemonės, kuriomis siekiama užkirsti kelią papildomų grėsmių GPNT sektoriuje kaupimuisi. Šiuo tikslu gali prireikti sukurti skolininku grįstų priemonių teisinį pagrindą, taip suteikiant pakankamą lankstumą nacionalinėms institucijoms šalinti grėsmes Lichtenšteino GPNT sektoriuje;
- (8) aktyvuojant bet kokias priemones, kuriomis siekiama šalinti nustatytas grėsmes, jų kalibravimas ir laipsniškas taikymas turėtų būti atliekamas atsižvelgiant į Lichtenšteino padėtį ekonomikos ir finansų ciklų atžvilgiu, taip pat į bet kokią galimą poveikį susijusioms sąnaudoms ir naudai,

PRIĖMĖ ŠĮ IŠPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad vidutinės trukmės grėsmės Lichtenšteino 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 aukštas ir didėjantis namų ūkių įsiskolinimas atsižvelgiant į su pajamomis susijusių skolininku grįstų priemonių, kuriomis siekiama užkirsti kelią tolesniam rizikos kaupimuisi gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje, nebuvimą.

Priimta Frankfurte prie Maino 2021 m. gruodžio 2 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu
ESRV sekretoriato vadovas
Francesco MAZZAFERRO

(7) Tačiau reikėtų pažymėti, kad tokios procikliškos finansinio ciklo nuosmukio pasekmės Lichtenšteine būtų gerokai silpnesnės, palyginti su kitomis EEE šalimis, nes vidaus paklausa atlieka santykinai nereikšmingą vaidmenį ypač mažoje ir atviroje Lichtenšteino ekonomikoje. Todėl net pastebimas namų ūkių santaupų rodiklio padidėjimas turėtų nedidelį poveikį paklausai ir apribotą poveikį platesniajai ekonomikai.

(8) Visi Lichtenšteino bankai, apskaičiuodami nuosavų lėšų reikalavimus, taiko standartizuotą metodą.

(9) 2016 m. spalio 31 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą spragų užpildymo (ESRV/2016/14) (OL C 31, 2017 1 31, p. 1).