

**EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS****2016 m. rugsėjo 22 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Austrijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2016/05)**

(2017/C 31/02)

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 <sup>(1)</sup>, ypač į jo 3 ir 16 straipsnius,

kadangi:

- (1) daugelio šalių patirtis rodo, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmės gali sukelti reikšmingą riziką vidaus finansiniam stabilumui ir lemti dideles neigiamas realiosios ekonomikos pasekmes, taip pat neigiamo poveikio išplitimą į kitas šalis;
- (2) Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV) neseniai pateikė sisteminių ir į ateitį nukreiptą su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto susijusių grėsmių Sąjungos mastu vertinimą. Šiame kontekste ESRV aštuoniose šalyse nustatė tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, kurios yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, kuris gali sukelti labai neigiamas realiosios ekonomikos pasekmes.
- (3) Austrijos atveju ESRV grėsmių vertinime pabrėžiama tai:
  - a. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos Austrijoje augo greitai, ypač nuo 2011 m. Neseniai būsto kainų dinamika buvo labiau išreikšta Vienoje nei likusiose Austrijos dalyse. Tačiau paskutiniu metu metinis namų kainų augimas už Vienos ribų buvo didelis ir viršijo Vienos rodiklio augimą. Šie pokyčiai privedė iki nekilnojamojo turto kainų lygio, kuris yra aukštesnis nei parametrai, palyginus su ilgalaikės trukmės vidaus parametru pokyčiu, ypač Vienos atveju <sup>(2)</sup>. Tačiau likusiose šalies dalyse būsto kainos iš esmės dera su parametrais pagal *Oesterreichische Nationalbank* (OeNB) įverčius.
  - b. Paskutiniu metu itin išreikšta būsto kainų dinamika sutapo su dideliu hipotekos kreditų augimu. OeNB skolinimo standartų tyrimo rezultatai rodo, kad skolinimo standartai sumažėjo. Be to, jie rodo, kad išaugo naujų hipotekos skolininkų dalis su padidėjusiu paskolos ir pajamų santykiu bei paskolos ir turto vertės santykiu. Tačiau šie OeNB tyrimo duomenų rezultatai turėtų būti aiškinami atsargiai, atsižvelgiant į didelius tyrimo rezultatų skirtumus tarp bankų, mažą imties dydį ir besikeičiančią imties sudėtį. Tačiau apskritai, namų ūkiai, kurie tapo labai išsiskolinę dėl pajamų arba nuosavybės vertės, galėtų būti ypatingai pažeidžiami ekonominių sukrėtimų, pavyzdžiui, nedarbo padidėjimo arba namų ūkių pajamų ar gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų nuosmukio atveju. Tokiomis aplinkybėmis namų ūkiams gali būti sunkiau apmokėti savo skolas ir gali išaugti nevykdomi hipotekos įsipareigojimai, kurie lemtų tiesioginius bankų kredito nuostolius, ypač nusmukus gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainoms. Be to, jei atsiranda nepalankios ekonomikai aplinkybės, susiję neigiami namų ūkių pajamų ir turto poveikiai gali sustiprinti pirminį sukrėtimą, dar sustiprindami neigiamą tiesioginį ir netiesioginį poveikį finansiniam stabilumui (pavyzdžiui, jei namų ūkiai turi sumažinti vartojimą tam, kad apmokėtų savo hipotekos paskolas). Reikia daugiau informacijos apie skolinimo standartus, paremtos platesne finansinių tarpininkų imtimi, kad būtų galima įvertinti sisteminių poveikį dėl galimai blogėjančių skolinimo standartų.
  - c. Apskritai, esant greitam gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų augimui, kuris viršija namų ūkių pajamų augimą, kaip neseniai pastebėta Austrijoje, namų ūkiams pasidaro sunkiau tapti namų savininkais, ir tai gali lemti bendrą namų ūkių išsiskolinimo augimą ir (arba) ūkių su išaugusiu skolos lygiu grupės padidėjimą. Be to, atsižvelgiant į stipriai išreikštą kredito ir būsto kainų dinamiką, yra rizika, kad skolinimo standartai toliau blogės.

<sup>(1)</sup> OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

<sup>(2)</sup> Pagrįsta *Oesterreichische Nationalbank* (OeNB) ir Europos Centrinio Banko (ECB) įverčiais.

- d. Austrijos bankų hipotekos pozicijos yra nedidelės palyginus su kitomis Sąjungos šalimis. Tai yra susiję su žemu namų nuosavybės rodikliu<sup>(1)</sup> bei nežymia hipotekos turėtojų tarp namų savininkų dalimi Austrijoje. Tačiau bendros Austrijos bankų pozicijos dėl veiklos, susijusios su nekilnojamoju turto, įskaitant paskolas statybų sektoriui ir pan., yra kažkiek didesnės palyginus su kitomis Sąjungos šalimis. Austrijos bankų, kurie taiko vidaus reitingais pagrįstus modelius, vidutiniai rizikos koeficientai yra gerokai didesni nei Sąjungos vidurkis. Tai paverčia Austrijos bankų sektorių sąlyginai mažiau pažeidžiamu dėl galimos iš gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriaus kylančios tiesioginės rizikos. Tačiau turėtų būti pažymėta, kad bendra vidutinė Austrijos bankų kapitalizacija yra šiek tiek mažesnė už Sąjungos vidurkį.
- e. Analizuojant nustatytų grėsmių Austrijoje pobūdį matyti padėtį švelninantys ir sunkinantys veiksniai. Sunkinantys veiksniai apima reikšmingą būsto paskolų su kintamosiomis palūkanomis (tiek naujų paskolų, tiek esamų paskolų), taip pat esamų būsto paskolų užsienio valiuta dalis, kurios namų ūkiams atitinkamai kelia palūkanų normų ir valiutų kursų riziką. Tačiau hipotekos paskolų su kintamosiomis palūkanomis arba paskolų, išduotų užsienio valiuta, dalis mažėjo. Be to, keletas tyrimų rodo, kad ypač skolininkai, paėmę paskolas užsienio valiuta būstui Austrijoje, turi reikšmingas atsargas, kurios sumažina susijusį pažeidžiamumą. Kiti svarbūs riziką mažinantys veiksniai apima sąlyginai žemą namų savininkų rodiklį, kuris buvo pastovus dešimtis metų, kartu su gerai išvystyta nuomos rinka ir bendru nedideliu namų ūkių išsiskolinimo lygiu. Be to, dauguma hipotekų yra amortizuotos ir skolą turi turtingesni namų ūkiai.
- f. ESRV atkreipia dėmesį į Austrijos institucijų įvestas priemones, įskaitant lūkesčius dėl tvarių skolinimosi standartų, apie kuriuos buvo panešta bankams<sup>(2)</sup>. Be to, Austrijos finansų rinkos stabilumo valdyba (angl. *Austrian Financial Market Stability Board*) patarė Finansų ministerijai išplėsti makroprudencinių priemonių rinkinį dėl skolininku grįstų makroprudencinių priemonių nekilnojamojo turto finansavimo srityje, kad būtų užtikrinta, jog Finansų rinkos stabilumo valdyba gali imtis veiksmų dėl sisteminės rizikos, kylančios iš netvarių nekilnojamojo turto rinkos pokyčių<sup>(3)</sup>. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos ir hipotekos kreditas smarkiai auga, yra grupės su padidėjusiu išsiskolinimo lygiu ir yra tam tikrų sumažėjusių kredito standartų įrodymų. Nors politikos priemonės, kurių ėmėsi Austrijos institucijos, yra tinkamos atsižvelgiant į gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmių pobūdį Austrijoje, jos gali būti nepakankamos visapusiškai jas nuslopinti.

PRIĖMĖ ŠĮ ĮSPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad Austrijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriaus vidutinės trukmės grėsmės yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, kuris gali sukelti labai neigiamas realiosios ekonomikos pasekmes. Makrolygio rizikos ribojimo perspektyvos požiūriu, ESRV mano, kad pagrindinės grėsmės yra didelis gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų ir hipotekos kredito augimas, ypač paskutiniu metu, ir rizika, kad skolinimo standartai ir toliau bus mažinami.

Priimta Frankfurte prie Maino 2016 m. rugsėjo 22 d.

Francesco MAZZAFERRO

ESRV sekretoriato vadovas

ESRV bendrosios valdybos vardu

<sup>(1)</sup> Ypač Vienoje namų savininkų yra nedaug, 82 % namų ūkių yra nuomininkai.

<sup>(2)</sup> Atsižvelgdama į ESRV sprendimą pateikti šį įspėjimą, Austrijos finansų rinkos stabilumo valdyba aptarė tvarius skolinimosi gyvenamosios paskirties nekilnojamojamam turtui standartus savo 2016 m. rugsėjo 23 d. susirinkime.

<sup>(3)</sup> Finansų rinkos stabilumo valdybos patarimas paskelbtas: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>