

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2021 m. gruodžio 2 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Slovakijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2021/16)**

(2022/C 122/07)

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 cikliška. 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.,

⁽¹⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

⁽²⁾ OL C 58, 2011 2 24, p. 4.

moratoriumas 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 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 Slovakijoje:

- a) būsto kainos realiomis sąlygomis nuolat augo pastaruosius penkerius metus. Nepaisant sugriežtintos teisiškai privalomos paskolos ir turto vertės ribos, būsto kainų augimo tempai didėjo nuo 2019 m. pradžios. Per COVID-19 pandemiją kainos toliau didėjo, o realiųjų metinių būsto kainų augimas 2021 m. antrąjį ketvirtį pasiekė beveik 16 % ir tai yra antras didžiausias rodiklis Sąjungoje. Be to, būsto kainos didėjo greičiau nei namų ūkių pajamos, todėl būsto įperkamumas ilgainiui sumažėjo. Remiantis pervaldinimo parametrais, būsto kainos pervaldinimo rizika didėja. Kainos dinamiką palaikyta ekonomikos skatinimo etapu, dėl žemų palūkanų normų, didesnių namų ūkių santaupų ir didelės naujo būsto paklausos tarp namų ūkių atsižvelgiant į pasiūlos trūkumą;
- b) hipotekinių kreditų augimas Slovakijoje buvo tarp didžiausių Sąjungoje per pastaruosius trejus metus, nepaisant politikos priemonių, ir atlaikė COVID-19 sukrėtimą. Slovakijos hipotekos rinkai būdingos žemos palūkanų normos, didelė hipotekos paklausa, kurią sustiprina didėjantis būsto kainų lygis, taip pat didelė skolintojų konkurencija. Be to, Slovakijos bankų sektorius yra labiausiai paveiktas su nekilnojamoju turto susijusiai veiklai visoje EEE;
- c) namų ūkių išskolinimas Slovakijoje pastaraisiais metais didėjo dėl aktyvios skolinimo veiklos. Namų ūkių realiosios skolos portfelis kelerius metus didėjo dviženkliais skaičiais, paskui sulėtėjo ir 2020 m. stabilizavosi ties maždaug 4 %. Nepaisant šio sulėtėjimo, kuri, be kita ko, lėmė makroprudencinės politikos priemonės (nustačius išskolinimo ir pajamų ribą ir sugriežtinus skolos tvarkymo sąnaudų ir pajamų ribą), namų ūkių išskolinimo augimas išlieka tarp didžiausių Sąjungoje ir virto didėjančiu skolos ir BVP santykiu. Nors namų ūkių vartojimas per COVID-19 pandemiją sumažėjo, būsto paskolų paklausa tarp namų ūkių išliko didelė. Iš tiesų, hipotekos paskolų refinansavimas pastaruosiu metu padidėjo ir dažnai yra siejamas su pradinės nominaliosios paskolos sumos papildymu. Kita grėsmė kyla dėl to, kad didelės dalies paskolų terminas yra ilgesnis nei skolininko pensinis amžius. Abi šias tendencijas ir pažeidžiamumo spragas ateityje reikia atidžiai stebėti;
- d) pirmiau minėtos grėsmės taip pat gali kilti dėl įvairių struktūrinių veiksnių, pvz., palankaus mokesčių režimo, taikomo nekilnojamojo turto rinkoje, taip pat nuomos rinkos veikimui taikomų apribojimų;
- e) ESRV pripažįsta, kad Slovakijoje yra keletas priemonių, kuriomis siekiama sumažinti grėsmes GPNT sektoriuje, įskaitant, visų pirma išsamų skolininku grįstų priemonių rinkinį, siekiant tinkamai šalinti pagrindinę riziką, susijusią su hipotekiniu skolinimu ir grėsmėmis skolininkui. Be to, teigiamas anticiklinio kapitalo rezervo (CCyB) koeficientas yra tinkama priemonė, padedanti šalinti su sparčiu kredito augimu susijusias grėsmes, kurios buvo plačiai paplitusios sektoriuose, ir didinti bankų sektoriaus atsparumą;
- f) žvelgiant į ateitį ir atsižvelgiant į vidutinės trukmės rizikos perspektyvą, dabartinis makroprudencinės politikos derinys laikomas tinkamu ir iš dalies pakankamu. Atsižvelgiant į nuolatinį pažeidžiamumo spragų susidarymą, būtų tinkama patikslinti skolininku grįstas priemones. Jeigu cikliška rizika toliau kaupsis arba atsiras daugiau struktūrinių grėsmių, Slovakijos institucijos galėtų apsvaistyti galimybę atkurti anticiklinį kapitalo rezervą arba iš naujo nustatyti sisteminės rizikos mažinimo buferinę priemonę, siekiant toliau didinti atsparumą GPNT sektoriuje esančiai rizikai. Be to, rizikos koeficiento apatinių ribų, taikomų vidaus reitingais pagrįstoms (IRB) pozicijoms pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 575/2013 ^(*) 458 straipsnį, aktyvavimas taip pat gali prisidėti prie didesnio bankų sektoriaus atsparumo. Be makroprudencinių priemonių, GPNT palankaus mokesčių režimo, taip pat nuomos rinkos veikimą gerinančių priemonių koregavimo įvertinimas galėtų sumažinti sisteminės rizikos, susijusios su Slovakijos GPNT sektoriumi, šaltinius;

(*) 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)

- (8) aktyvuojant bet kokias priemones, kuriomis siekiama šalinti nustatytas grėsmes, jų kalibravimas ir laipsniškas taikymas turėtų būti atliekamas atsižvelgiant į Slovakijos padėtį ekonomikos ir finansų ciklą atžvilgiu, taip pat į bet kokią galimą poveikį susijusioms sąnaudoms ir naudai,

PRIĖMĖ ŠI ĮSPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad vidutinės trukmės grėsmės Slovakijos 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 kartu su sparčiu būsto kainų augimu, taip pat didėjančiu namų ūkių įsiskolinimu, įskaitant rizikas, susijusias su didėjančiu namų ūkių įsiskolinimu ir hipotekinių paskolų teikimu, nišas.

Priimta Frankfurte prie Maino 2021 m. gruodžio 2 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu
ESRV sekretoriato vadovas
Francesco MAZZAFERRO
