

I

(Резолюции, препоръки и становища)

ПРЕПОРЪКИ

ЕВРОПЕЙСКИ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

ПРЕПОРЪКА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

от 27 юни 2019 година

относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Белгия

(ЕССР/2019/4)

(2019/C 366/01)

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 членове 3, 16, 17 и 18 от него,

като има предвид, че:

- (1) Секторът на недвижимите имоти играе важна роля в икономиката и промените в него може да оказват съществено влияние върху финансовата система. Финансовите кризи от миналото показаха, че неустойчивите промени на пазарите на недвижими имоти може да доведат до тежки последици за стабилността на финансовата система и на икономиката като цяло, което може да доведе и до негативни трансгранични ефекти от преноса. В миналото неблагоприятните промени на пазара на недвижими имоти в някои държави членки доведоха до големи кредитни загуби и/или имаха отрицателно въздействие върху реалната икономика. Тези последици са отражение на тясната взаимовръзка между сектора на недвижимите имоти, доставчиците на финансиране и други икономически сектори. Освен това силните канали за обратна връзка между финансовата система и реалната икономика усилват отрицателните промени.
- (2) Тези връзки са важни, защото означават, че рисковете, които възникват в сектора на недвижимите имоти, може да имат системно въздействие, чийто характер е процикличен. Тенденцията е уязвимостите на финансовата система да се натрупват по време на фазата на подем в цикъла на недвижимите имоти. Усещането за наличието на по-ниски рискове при финансирането и по-лесният достъп до финансиране може да допринесат за бърза кредитна и инвестиционна експанзия, съчетана с повишено търсене на недвижими имоти, което оказва натиск за покачване на цените им. Тъй като по-високите стойности на обезпеченията в резултат от това благоприятстват допълнително търсенето и предлагането на кредити, тази самозахранваща се динамика може да доведе до евентуални системни последици. От друга страна обаче, по време на фазата на рецесия в цикъла на недвижимите имоти по-строгите условия за кредитиране, по-голямото нежелание за поемане на риск и натискът за понижаване на цените на недвижимите имоти могат да засегнат по неблагоприятен начин устойчивостта на кредитополучателите и кредитодателите, като така се влошават икономическите условия.
- (3) Уязвимостите, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти, могат да бъдат източник на системен риск и може да засегнат финансовата стабилност както пряко, така и непряко. Преките последици се изразяват в кредитни загуби по портфейлите от ипотечни кредити поради неблагоприятните икономически или финансови условия и едновременните отрицателни промени на пазара на жилищни недвижими имоти. Непреките последици биха могли да бъдат свързани с промени в потреблението на домакинствата, които водят до допълнителни последици за реалната икономика и финансовата стабилност.

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

- (4) Както гласи съображение 4 от Препоръка ЕССР/2013/1 ⁽²⁾, основната цел на макропруденциалната политика е да допринесе за запазването на стабилността на финансовата система като цяло, включително чрез укрепване на устойчивостта на финансовата система и чрез намаляване на натрупването на системни рискове, като по този начин се осигурява устойчив принос на финансовия сектор към икономическия растеж.
- (5) С оглед на тази цел макропруденциалните органи могат да използват една или повече от капиталовите мерки, предвидени в Директива 2013/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета ⁽³⁾ и Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета ⁽⁴⁾, и/или базираните на кредитополучателя макропруденциални мерки, които се основават изключително на националното право, в зависимост от оценката на рисковете. Докато капиталовите мерки са насочени предимно към увеличаването на устойчивостта на финансовата система, базираните на кредитополучателя мерки може да са особено подходящи за предотвратяване на по-нататъшното натрупване на системни рискове.
- (6) Освен това с Препоръка ЕССР/2013/1 на държавите членки се препоръчва да създадат правна рамка, която позволява на макропруденциалните органи да имат пряк контрол или правомощия за приемане на препоръки във връзка с макропруденциалните инструменти, включени в посочената препоръка.
- (7) През 2016 г. Европейският съвет за системен риск (ЕССР) направи оценка на уязвимостите на равнището на Съюза, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти ⁽⁵⁾. Тази оценка даде възможност на ЕССР да установи, че редица средносрочни уязвимости са източници на системен риск за финансовата стабилност в няколко държави, което доведе до издаването на предупреждения до осем държави, една от които е Белгия ⁽⁶⁾.
- (8) През 2016 г. основните уязвимости, установени на пазара на жилищни недвижими имоти в Белгия, бяха бързият растеж както на цените на жилищата и на ипотечните кредити, така и вече високата и растяща задлъжнялост на домакинствата, в резултат от което растящ дял от ипотечарните длъжници бяха потенциално уязвими на неблагоприятните икономически условия или промени на пазара на жилищни недвижими имоти в Белгия.
- (9) ЕССР наскоро завърши систематична оценка в перспектива на уязвимостите на равнището на Европейското икономическо пространство (ЕИП), свързани със сектора на жилищните недвижими имоти ⁽⁷⁾.
- (10) Във връзка с Белгия тази неотдавнашна оценка показва, че от 2016 г. силният растеж на жилищните кредити продължава да изостря задлъжнялостта на домакинствата. Въпреки че растежът на цените на жилищата намаля, предишната динамика поражда опасения за евентуално прекомерно завишаване на цените. Освен това значителен дял от ипотечните кредити продължават да се дават на домакинства, които са потенциално уязвими от неблагоприятните икономически или финансови условия или от неблагоприятните промени на пазара на жилищни недвижими имоти. В този контекст за повишаването на устойчивостта на кредитните институции допринесе надбавката от рисково тегло в размер на 5 процентни пункта, която беше въведена през 2013 г. за ипотечните експозиции на кредитните институции, които използват вътрешнорейтинговия подход.
- (11) През 2018 г. Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique увеличи надбавката от рисково тегло в размер на 5 процентни пункта, като приложи съгласно член 458 от Регламент (ЕС) № 575/2013 пропорционална надбавка от рисково тегло, състояща се от 33 % от претеглената по експозиции средна стойност на рисковите тегла, приложена спрямо експозициите в неизпълнение в портфолиото от жилищни ипотечни кредити на всяка кредитна институция.
- (12) Целта на действащата надбавка от рисково тегло е да увеличи устойчивостта на кредитните институции, които използват на вътрешнорейтинговия подход, и да редуцира натрупването на рискове, свързани с нови ипотечни кредити. В момента обаче в Белгия няма базирани на кредитополучателя мерки (например ограничения на съотношението кредит/стойност на недвижимия имот (Кр/Ст), съотношението дълг/доход (Дг/Дх) или съотношението обслужване на дълг/доход (ОДг/Дх)), които да ограничат пряко дела на ипотечните кредити, предоставени на домакинствата, които са потенциално уязвими от неблагоприятните икономически или финансови условия или от неблагоприятните промени на пазара на жилищни недвижими имоти.

⁽²⁾ Препоръка ЕССР/2013/1 на Европейския съвет за системен риск от 4 април 2013 г. относно междинните цели и инструментите на макропруденциалната политика (ОВ С 170, 15.6.2013 г., стр. 1).

⁽³⁾ Директива 2013/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно достъпа до осъществяването на дейност от кредитните институции и относно пруденциалния надзор върху кредитните институции и инвестиционните посредници, за изменение на Директива 2002/87/ЕО и за отмяна на директиви 2006/48/ЕО и 2006/49/ЕО (ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 338).

⁽⁴⁾ Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и инвестиционните посредници и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 (ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 1).

⁽⁵⁾ Вж. публикацията „Уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в ЕС“, ЕССР, ноември 2016 г., достъпна на уебсайта на ЕССР www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Предупреждение ЕССР/2016/06 на Европейския съвет за системен риск от 22 септември 2016 г. относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Белгия (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 45).

⁽⁷⁾ Вж. публикацията „Уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в страните от ЕИП“, ЕССР, 2019 г., достъпна на уебсайта на ЕССР www.esrb.europa.eu.

- (13) Поради това ЕССР стига до заключението, че въведените или налични макропруденциални мерки в Белгия са частично подходящи и частично достатъчни, за да преодолеят уязвимостите, свързани със задлъжнялостта на домакинствата, прекомерното завишаване на цените на жилищата и стандартите за отпускане на кредити в средносрочен план. Поради това са необходими още действия на политиката, за да се преодолеят тези уязвимости, които могат да бъдат източник на системен риск. Предложените в настоящата препоръка мерки целят да допълнят съществуващите макропруденциални мерки в Белгия, за да засилят устойчивостта. Те не следва да се считат за заместители на съществуващите капиталови мерки, които остават важни, за да се преодолеят съществуващите уязвимости в портфолиото от непогасени кредити.
- (14) Целта на настоящата препоръка е да се препоръча активирането на правно обвързващи базирани на кредитополучателя мерки във връзка със значителния дял ипотечни кредити, предоставяни на домакинства, които са потенциално уязвими от неблагоприятните икономически или финансови условия или от неблагоприятните промени на пазара на жилищни недвижими имоти в Белгия.
- (15) Настоящата препоръка не засяга правомощията на централните банки в Съюза при провеждането на паричната им политика.
- (16) Препоръките на ЕССР се публикуват, след като Генералният съвет информира Съвета на Европейския съюз за намерението си да направи това и му предостави възможност да реагира и след като адресатите са информирани за намерението препоръките да бъдат публикуват,

ПРИЕ НАСТОЯЩАТА ПРЕПОРЪКА:

РАЗДЕЛ 1

ПРЕПОРЪКА

Препоръка А – Активиране на базираните на кредитополучателя мерки

На белгийските национални органи, които имат правомощия за приемане на препоръки или са компетентни да прилагат базирани на кредитополучателя мерки, се препоръчва да препоръчат активирането на правно обвързващи базирани на кредитополучателя мерки и да активират тези мерки, с цел да предотвратят:

- вземането на нови ипотечни кредити от значителен или растящ дял кредитополучатели, които може да не могат да обслужват дълговете си или да поддържат потреблението си, след като настъпят неблагоприятни икономически или финансови условия или неблагоприятни промени на пазара на жилищни недвижими имоти; или
- значителен или растящ дял нови ипотечни кредити, обезпечени с жилищни недвижими имоти, които биха могли да доведат до кредитни загуби по тези кредити в случай на неизпълнение по тях и последващ спад в цените на жилищата.

РАЗДЕЛ 2

ИЗПЪЛНЕНИЕ

1. Определения

За целите на настоящата препоръка се прилагат следните определения:

- „базирани на кредитополучателя мерки“ означава макропруденциални мерки, насочени към кредитополучателите;
- „пряк контрол“ означава действителна и ефективна способност за налагане и промяна, когато е необходимо за постигането на основна или междинна цел, на макропруденциални мерки, приложими спрямо финансовите институции, които попадат в обхвата на действие на съответния макропруденциален орган;
- „правомощия за приемане на препоръки“ означава способността да се насочва посредством препоръки прилагането на макропруденциални инструменти, когато е необходимо за постигането на основна или междинна цел;
- „съотношение кредит/стойност на недвижимия имот“ (Кр/Ст) означава сборът от всички кредити или кредитни траншове, обезпечени от кредитополучателя с недвижимия имот в момента на иницирането на кредита, спрямо стойността на имота в момента на иницирането на кредита;
- „съотношение дълг/доход“ (Дг/Дх) означава общият дълг на кредитополучателя в момента на иницирането на кредита спрямо общия годишен разполагаем доход на кредитополучателя в момента на иницирането на кредита;

- е) „съотношение обслужване на дълга/доход“ (ОДг/Дх) означава общото годишно обслужване на дълга спрямо общия годишен разполагаем доход на кредитополучателя в момента на иниципирането на кредита;
- ж) „средносрочен план“ означава в рамките на тригодишен хоризонт;
- з) „правно обвързващи базирани на кредитополучателя мерки“ означава базирани на кредитополучателя мерки, въведени с правно обвързващи актове;
- и) „обслужване на дълга“ означава комбинираното погасяване на лихвата и главницата по общия дълг на кредитополучателя през определен период от време (обикновено една година);
- й) „срок до падежа“ означава срокът на договора за жилищен ипотечен кредит, изразен в години, в момента на иниципирането на кредита;
- к) „макропруденциален орган“ означава национален макропруденциален орган с целите, правния режим, правомощията, изискванията за отчетност и другите характеристики, изложени в Препоръка ЕССР/2011/3 ⁽⁸⁾.

2. Критерии за изпълнение

1. По отношение на изпълнението на настоящата препоръка се прилагат следните критерии:

- а) следва да се обърне дължимото внимание на принципа на пропорционалност, като се вземат предвид целта и съдържанието на препоръка А;
- б) когато съгласно препоръка А се активират базираните на кредитополучателя мерки, при калибрирането и поетапното им въвеждане следва да се вземат предвид позицията на Белгия в икономическите и финансовите цикли, както и евентуалните последици във връзка с разходите и ползите;
- в) специалните критерии за спазването на препоръка А са изложени в приложение I.

2. От адресатите на настоящата препоръка се изисква да докладват на ЕССР и на Съвета за действията, предприети в отговор на настоящата препоръка, или да предоставят подходяща обосновка в случай на бездействие. Докладите следва да съдържат като минимум:

- а) информация относно същността и срока на предприетите действия;
- б) оценка на уязвимостите, свързани със задлъжнялостта на домакинствата, прекомерното завишаване на цените на жилищата и стандартите за отпускане на нови ипотечни кредити, включително разпределението на новите ипотечни кредити според съотношенията Кр/Ст, Дг/Дх, ОДг/Дх, и сроковете до падежа, като съотношенията се изчисляват съгласно приложение IV към Препоръка ЕССР/2016/14 на Европейския съвет за системен риск ⁽⁹⁾, заедно с изпълнението на предприетите действия, като се вземат предвид целите на настоящата препоръка;
- в) подробна обосновка за случаите на бездействие или отклонение от настоящата препоръка, включително забавянията.

3. Срок за последващи действия

От адресатите се изисква да докладват на ЕССР и на Съвета за действията, предприети в отговор на настоящата препоръка, или да предоставят подходяща обосновка в случай на бездействие, в посочените по-долу срокове:

До 31 октомври 2020 г., а след това ежегодно до 31 октомври 2022 г., от адресатите на препоръка А се изисква да представят на ЕССР и на Съвета доклад за предприетите действия във връзка с изпълнението на базираните на кредитополучателя мерки за преодоляване на уязвимостите, свързани със задлъжнялостта на домакинствата, прекомерното завишаване на цените на жилищата и стандартите за отпускане на нови ипотечни кредити в Белгия. Ако повече от един орган отговаря за предприемането на действия за преодоляването на установените уязвимости, следва да се представи един съвместен доклад.

⁽⁸⁾ Препоръка ЕССР/2011/3 на Европейския съвет за системен риск от 22 декември 2011 г. относно макропруденциалния мандат на националните органи (ОВ С 41, 14.2.2012 г., стр. 1).

⁽⁹⁾ Препоръка ЕССР/2016/14 на Европейския съвет за системен риск от 31 октомври 2016 г. относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 1).

4. Наблюдение и оценка

1. Секретариатът на ЕССР:

- а) подпомага адресатите, като осигурява координацията на процеса на докладване, предоставянето на съответните образци и когато е необходимо, определя процедурата и срока за последващи действия;
- б) проверява последващите действия на адресатите, подпомага ги при поискване от тяхна страна и представя докладите за изпълнението на препоръка А на Генералния съвет; първият доклад се представя до 31 декември 2020 г., вторият — до 31 декември 2021 г., а третият — до 31 декември 2022 г.

2. Генералният съвет извършва оценка на действията и обосновките, представени от адресатите в докладите им, и ако е уместно, може да реши, че настоящата препоръка не е спазена и че адресатът не е предоставил подходяща обосновка за бездействието си.

Съставено във Франкфурт на Майн на 27 юни 2019 година.

*Ръководител на секретариата на ЕССР,
от илето на Генералния съвет на ЕССР*
Francesco MAZZAFERRO

ПРИЛОЖЕНИЕ I

КРИТЕРИИ ЗА СПАЗВАНЕ НА ПРЕПОРЪКАТА

Препоръка А – Активиране на базираните на кредитополучателя мерки

За спазването на препоръка А се прилагат следните критерии:

1. За да се предотврати:

- а) вземането на нови ипотечни кредити от значителен или растящ дял кредитополучатели, които може да не могат да обслужват дълга си или да поддържат потреблението си, след като настъпят неблагоприятни икономически или финансови условия или неблагоприятни промени на пазара на жилищни недвижими имоти, или
- б) значителен или растящ дял нови ипотечни кредити, обезпечени с жилищни недвижими имоти, които биха могли да доведат до кредитни загуби в случай на неизпълнение по тях и последващ спад в цените на жилищата,

белгийските национални органи следва да използват една или няколко базирани на кредитополучателя мерки в комбинация (например пределни стойности на съотношението Кр/Ст в комбинация с пределни стойности на съотношението Дг/Дх или на съотношението ОДг/Дх и ограничения на сроковете до падежа), за да осигурят ефективността на въведените мерки и да сведат до минимум потенциала за заобикалянето им или за нецелените последици, които биха могли да намалят ефективността им и евентуално да създадат рискове в други области.

2. Преди активирането на базираните на кредитополучателя мерки следва да се направи оценка на позицията на Белгия в икономическите и финансовите цикли, за да се определят подходящото калибриране и поетапното въвеждане на мерките.
 3. След активирането на базираните на кредитополучателя мерки може да е необходимо по-нататъшното им затягане или активирането на допълнителни макропруденциални мерки, за да се преодолеят установените в Белгия уязвимости; това ще зависи от избора на активираните базирани на кредитополучателя мерки, на първоначалното калибриране на тези активирани мерки и на резултатите от оценката на уязвимостите.
-