

**EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒGIJAS BRĪDINĀJUMS****(2016. gada 22. septembris)****par vidēja termiņa ievainojamībām Somijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā****(ESRK/2016/08)**

(2017/C 31/05)

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒGIJAS VALDE,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību,

ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes 2010. gada 24. novembra Regulu (ES) Nr. 1092/2010 par Eiropas Savienības finanšu sistēmas makrouzraudzību un Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas izveidošanu<sup>(1)</sup> un jo īpaši tās 3. pantu un 16. pantu,

tā kā:

- (1) Iepriekšējā pieredze daudzās valstīs rāda, ka mājokļu nekustamā īpašuma ievainojamību izpausme var radīt nozīmīgus riskus finanšu stabilitātei iekšzemē un nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai, kā arī var būt iespējami blakusefekti citās valstīs.
- (2) Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) neseno pabeigusi sistemātisku un uz nākotni vērstu ar mājokļu nekustamo īpašumu saistīto ievainojamību novērtējumu visā Savienībā. Šajā kontekstā ECB astoņās valstīs konstatējusi noteiktas vidēja termiņa ievainojamības, kas ir finanšu sistēmas sistēmiska riska avots un kurām var būt potenciāls radīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai.
- (3) ESRK ievainojamību novērtējums attiecībā uz Somiju uzsver sekojošo:
  - a) Somijā ir konstatēts, ka galvenā ievainojamība saistībā ar mājokļu nekustamo īpašumu ir jau augstais un joprojām pieaugošais majsaimniecību parādu slogs. Šobrīd Somijas majsaimniecību parāda/ienākumu attiecība ir tuvu vēsturiski augstākajiem līmeņiem un pārsniedz Savienības vidējo līmeni. Tas ir tādēļ, ka majsaimniecību ienākumu izaugsme ir zema, tomēr vienlaikus majsaimniecības turpina uzkrāt parādus. Turklāt parādu slogu lielākoties ir uzņēmusies relatīvi maza tādu majsaimniecību grupa, kurām ir lieli parādi. Šīs majsaimniecības varētu būt īpaši jutīgas pret nelabvēlīgiem ekonomikas apstākļiem vai attīstības tendencēm mājokļu nekustamā īpašuma tirgū. Turklāt Somijas hipotekārājā tirgū visbiežāk tiek izsniegti kredīti ar mainīgu procentu likmi, tādējādi pakļaujot majsaimniecības procentu likmju riskam.
  - b) Aizdevumu izsniegšana majsaimniecībām un mājokļu cenu tendences pēdējo gadu laikā ir kļuvušas ievērojami mērenākas, un tas liecina par notikumu attīstību, kas zināmā mērā mazina identificētos riskus finanšu stabilitātei. Turklāt Somijas majsaimniecības parasti amortizē savus hipotekāros parādus, un tādēļ kredīta/nodrošinājuma vērtības vidējā attiecība hipotekāro kredītu atlikumu gadījumā ir ievērojami zemāka nekā jaunu kredītu gadījumā.
  - c) Nekustamo īpašumu cenu rādītāji, piemēram, cenas/ienākumu attiecība un cenas/īres maksas attiecība šobrīd ir līdzīgi ilgākā laika posmā konstatētajiem vidējiem rādītājiem, un tādēļ nevar skaidri secināt, vai mājokļu nekustamā īpašuma cenas ir novērtētas par augstu. Ņemot vērā pašreizējo vājo Somijas ekonomikas attīstības perspektīvu, nelabvēlīga ekonomikas satricinājuma gadījumā tomēr, iespējams, samazinātos mājokļu nekustamā īpašuma cenas. 2016. gada jūlijā Somijas tiesību aktos tika ieviests kredīta/nodrošinājuma vērtības attiecības ierobežojums jauniem mājokļa kredītiem, paredzot nodrošinājuma minimumu jauniem hipotekārājā kredītiem, kas būs noderīgi cenu samazināšanās gadījumā.
  - d) Somijas bankām ir lieli hipotēku kredītportfeļi ar risku svērumiem, kas ir zemāki nekā bankām citur Eiropā. Turklāt Somijas bankas ļoti lielā mērā izmanto tirgus finansējumu, kas, kā izrādījies finanšu nestabilitātes periodos, ir nestabilāks finansējuma avots. Šīs ievainojamības pastiprina augstā koncentrācija Somijas banku sistēmā un šīs sistēmas apjoms attiecībā pret valsts tautsaimniecības apjomu. Turklāt banku savstarpējā saistība Ziemeļvalstu un Baltijas valstu reģionā nozīmē to, ka ar mājokļu nekustamo īpašumu jomas stresa scenārijiem saistīti sarežģījumi jebkurā šī reģiona valstī var izraisīt ievērojamus pārrobežu blakusefektus saistītajās banku sistēmās. Tomēr Somijas bankām salīdzinājumā ar bankām citur Savienībā ir augstākais kapitalizācijas līmenis, un to kapitāla kvalitāte ir augsta. Ņemot vērā kopumā augstos Somijas banku maksātspējas rādītājus un Somijas iestāžu noteiktās kapitāla rezervju prasības, šķiet, ka banku sistēma ir noturīga pret tiešu satricinājumu mājokļu nekustamā īpašuma nozarē.

<sup>(1)</sup> OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

- e) Ekonomikas vai finanšu satricinājumu rezultātā var materializēties daži no iepriekš minētajiem riskiem, piemēram, bezdarba pieauguma un/vai ienākumu kāpuma samazināšanās gadījumos dažām māsaimniecībām, kurām ir lieli parādi, var būt grūtāk apkalpot parādus, un var pieaugt hipotēku saistību neizpildes gadījumu skaits, radot tiešus kredītēšanas zaudējumus bankām, jo īpaši, ja līdz ar to samazinās mājokļu nekustamā īpašuma cenas. Turklāt, piepildoties tautsaimniecības nelabvēlīgas attīstības scenārijam, ar to saistītās negatīvās sekas māsaimniecību ienākumiem un labklājībai var papildināt sākotnējo satricinājumu, vēl vairāk pastiprinot tiešo un netiešo negatīvo ietekmi uz finanšu stabilitāti (piem., māsaimniecībām jāsamazina patēriņš, lai apkalpotu hipotekāros kredītus).
- f) ESRK ņem vērā Somijā īstenotos politikas pasākumus, kas saistīti ar mājokļu nekustamo īpašumu tirgu, t.sk. lēmumu pakāpeniski atcelt iespēju izslēgt hipotekārā kredīta procentus no nodokļu objektu loka, kredīta/nodrošinājuma vērtības attiecības ierobežojumu jauniem mājokļu kredītiem, plānotās iniciatīvas kapitāla pietiekamības prasību pastiprināšanai saistībā ar hipotekārajiem riskiem, kā arī kapitāla rezervju prasību (t. sk. īpašu prasību sistēmiski svarīgām bankām) savlaicīgu ieviešanu. Lai gan šie politikas pasākumi ir piemēroti, ņemot vērā mājokļu nekustamā īpašuma ievainojamību raksturu Somijā, tie var būt nepietiekami, lai šīs ievainojamības novērstu pilnībā. Tomēr jāatzīmē, ka Somijas iestādēm nav juridisku pilnvaru īstenot citus attiecīgus makrouzraudzības pasākumus, piemēram, noteikt kredīta/ienākumu attiecības, parāda/ienākumu attiecības vai parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības ierobežojumus, kurus varētu pielietot māsaimniecību parādu sloga turpmāka pieauguma ierobežošanai,

#### IR PIEŅĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Somijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā, kuras ir finanšu stabilitātes sistēmiska riska avots un kurām var būt potenciāls radīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai. No makroprudenciālās perspektīvas ESRK uzskata, ka galvenās ievainojamības rada jau augstais un joprojām pieaugošais māsaimniecību parādu slogs, jo īpaši dažām māsaimniecību grupām. Turklāt risku piepildīšanās, iespējams, izraisītu blakusefektus citās valstīs Ziemeļvalstu un Baltijas valstu reģionā.

Frankfurtē pie Mainas, 2016. gada 22. septembrī

ESRK Valdes vārdā –  
ESRK Sekretariāta vadītājs  
Francesco MAZZAFERRO