

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS**(2016. gada 22. septembris)****par vidēja termiņa ievainojamībām Nīderlandes mājokļu nekustamā īpašuma sektorā****(ESRK/2016/10)**

(2017/C 31/07)

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS 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 ⁽¹⁾ 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) nesēn 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 Nīderlandi uzsver sekojošo:
 - a) Nīderlandes mājsaimniecībām ir lieli parādi, un to parāda/ienākumu attiecība, neraugoties uz nelielu kritumu pēdējo gadu laikā, ir viena no augstākajām Savienībā.
 - b) Nīderlandē ir arī viena no Eiropā augstākajām hipotekāru kredītu un sniegtā nodrošinājuma vērtības attiecībām. Aptuveni ceturtdaļai visu hipotekāro kredītu ņēmēju un pusei hipotekāro kredītu ņēmēju vecumā līdz 40 gadiem kopējais parāds pārsniedz attiecīgā mājokļa vērtību. Šī ievainojamība, visticamāk, saglabāsies augstā līmenī, jo, pirmkārt, jaunu hipotekāro kredītu attiecība pret iegādātā nekustamā īpašuma vērtību parasti ir augsta un, otrkārt, vidējie amortizācijas rādītāji ir zemi. Jauniem hipotekārajiem kredītiem amortizācijas rādītāji tomēr ir augstāki, jo no nodokļu objektu loka var izslēgt tikai amortizējošu hipotekāro kredītu procentus, kas savukārt stimulē mājsaimniecības amortizēt savus kredītus.
 - c) Šobrīd nav vispārēju pazīmju tam, ka cenas Nīderlandes mājokļu nekustamā īpašuma tirgū tiek novērtētas par augstu, un cenas attiecībā pret ienākumiem vēsturiskā skatījumā šķiet zemas. Tas tiek konstatēts, neraugoties uz to, ka pēc ievērojamās lejupslīdes, kas sekoja globālajai finanšu krīzei, mājokļu nekustamā īpašuma cenas pēdējo gadu laikā spēcīgi pieaug. Cenas lielajās pilsētās atkal sasniedz pirmskrīzes līmeni, tomēr tas nenotiek visā valstī.
 - d) Augstam mājsaimniecību parādu slogam apvienojumā ar relatīvi zemu hipotēku nodrošinājuma līmeni var būt ievērojama negatīva ietekme uz makroekonomisko un finanšu stabilitāti. Kā piemērs jāmin, ka ekonomikas vai finanšu satricinājumu, piem., bezdarba pieauguma un/vai ienākumu kāpuma samazināšanās, gadījumos šīm mājsaimniecībām, kurām ir lieli parādi, var būt grūtāk apkalpot parādus, un var pieaugt hipotēku saistību neizpildes gadījumu skaits, radot tiešus kredītešanas zaudējumus bankām, jo īpaši, ja līdz ar to krīt mājokļu nekustamā īpašuma cenas. Turklāt, piepildoties tautsaimniecības nelabvēlīgas attīstības scenārijam, ar to saistītās negatīvās sekas mājsaimniecību ienākumiem un labklājībai var papildināt sākotnējo satricinājumu, vēl vairāk pastiprinot tiešo un netiešo negatīvo ietekmi uz finanšu stabilitāti (piem., mājsaimniecībām jāsamazina patēriņš, lai apkalpotu hipotekāros kredītus).

⁽¹⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

- e) Nīderlandes banku sistēma kopumā ir labi kapitalizēta, un Nīderlandes iestādes ir ieviesušas vairākas kapitāla rezervju prasības, kuras paredzēts pakāpeniski piemērot turpmākajos gados. Arī stresa testi parāda, ka Nīderlandes banku kapitāls ir pietiekams, lai izturētu ar mājokļu nekustamo īpašumu saistītu nelabvēlīgas attīstības scenāriju gadījumā. Šo iemeslu dēļ banku sistēma tiek uzskatīta par noturīgu pret tiešiem satricinājumiem mājokļu nekustamā īpašuma sektorā. Svarīgi, ka pieaug nebanku sektora loma mājokļu nekustamo īpašumu kredīšanā. Šobrīd aptuveni pusi jauno hipotekāro kredītu izsniedz nebanku aizdevēji, piem., apdrošināšanas sabiedrības. Noteiktus makrouzraudzības pasākumus, kas pieņemti attiecībā uz kredītiem (piem., kredīta/nodrošinājuma vērtības attiecības ierobežojumu), piemēro arī nebanku sektora izsniegtajiem kredītiem. Tomēr nav pieejama pietiekama analīze par iespējamiem riskiem nebanku hipotekāro aizdevēju finanšu stabilitātei.
- f) Iepriekš minētās ievainojamības mazina daži strukturāli faktori, kas ierobežo ar hipotekāro kredīšanu saistītu tiešu kredītrisku, piem., stabilas nodrošinājuma iespējas aizdevējiem un stingri noteikumi privātpersonu maksātspējas jomā.
- g) ESRK ņem vērā Nīderlandē īstenotos pasākumus, kas saistīti ar mājokļu nekustamo īpašumu sektoru. Tostarp jāmin pasākumi, kas paredz parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības un kredīta/nodrošinājuma vērtības attiecības ierobežojumus, kuri attiecas uz jauniem kredītiem un kurus laika gaitā pakāpeniski pastiprina, un sašaurina iespēju izslēgt hipotekārā kredīta procentus no nodokļu objektu loka. Lai gan šie politikas pasākumi ir piemēroti, ņemot vērā mājokļu nekustamā īpašuma ievainojamību raksturu Nīderlandē, tie var būt nepietiekami, lai šīs ievainojamības novērstu pilnībā, jo lielākā daļa pasākumu tiek ieviesti tikai pakāpeniski ar pārejas periodu un tie nebūs plaši ierobežojoši pat pēc to pilnīgas īstenošanas,

IR PIEŅĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Nīderlandes 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 joprojām augstais mājtsaimniecību parādu sloga līmenis apvienojumā ar hipotekāro kredītu zemo nodrošinājuma līmeni. Pastāv liela tādu mājtsaimniecību grupa, kuras jo īpaši veido gados jauni hipotekāro kredītu ņēmēji un kuru parāda līmenis pārsniedz attiecīgā mājokļa vērtību.

Frankfurtē pie Mainas, 2016. gada 22. septembrī

ESRK Valdes vārdā –
ESRK Sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO