

**EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒGIJAS BRĪDINĀJUMS****(2016. gada 22. septembris)****par vidēja termiņa ievainojamībām Zviedrijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā****(ESRK/2016/11)**

(2017/C 31/08)

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 Zviedriju uzsver sekojošo:
  - a) Zviedrijā ir vērojams būtisks un ilgstošs mājokļu nekustamā īpašuma cenu pieaugums. Pēdējo gadu laikā mājokļu nekustamā īpašuma cenas ir pieaugušas ātrāk nekā mājsaimniecību ienākumi (tomēr pēdējos mēnešos ir konstatēta cenu pieauguma palēnināšanās). Tādēļ mājokļu nekustamā īpašuma cenas saskaņā ar Eiropas Centrālās bankas un Starptautiskā Valūtas fonda aprēķiniem, iespējams, tiek novērtētas par augstu.
  - b) Mājokļu nekustamā īpašuma cenu attīstību atspoguļo arī Zviedrijas mājsaimniecību parādu līmeņi. Parādu līmenis attiecībā pret mājsaimniecību izmantojamiem ienākumiem un IKP pieaug, un tas arī ir augsts salīdzinājumā ar lielāko daļu Savienības valstu. Piemēram, mājsaimniecībām, kuras saņēma jaunus hipotekāros kredītus 2015. gadā, ir hipotekārais parāds, kas vidēji četrkārt pārsniedz šo mājsaimniecību gada izmantojamās ienākumus, un pietiekami nozīmīga mājsaimniecību daļa saņēma jaunu kredītu, kas vairāk nekā septiņkārt pārsniedz šo mājsaimniecību gada izmantojamās ienākumus. Lai gan Zviedrijas mājsaimniecībām ir augsti uzkrājumu rādītāji un lieli aktīvu turējumi, lielu uzkrājumu daļu veido mājokļu nekustamais īpašums un pensiju shēmas, kuru vērtība un likviditāte stresa apstākļos tirgū var būt nenoturīga. Turklāt nav pieejami labi dati par šo aktīvu izkārtojumu mājsaimniecībās.
  - c) Mājokļu nekustamā īpašuma cenu straujā pieauguma un augstā mājsaimniecību parādu sloga cēloņi ir ne vien cikliski faktori, bet arī strukturāli faktori. Zviedrijas iestādes nevar tieši kontrolēt dažus no šiem faktoriem, piemēram, demogrāfiskās pārmaiņas, urbanizāciju un izteiktu ienākumu kāpumu. Tomēr mājokļu nekustamā īpašuma ievainojamību pastiprināšanos sekmē arī daži tādi faktori, kurus iestādes var kontrolēt, piemēram, ar nekustamo īpašumu saistītais nodokļu režīms (piem., nodokļu atvieglojumi mājokļu īpašniekiem, iespēja izslēgt hipotekārā kredīta procentus no nodokļu objektu loka, kapitāla pieauguma nodoklis) un piedāvājuma ierobežojumi (piem., stingri regulētais īres tirgus un regulatīvie ierobežojumi attiecībā uz jaunu mājokļu būvniecību). Šāda veida situācijās, ja ievainojamības sekmējošie strukturālie cēloņi netiek citādi novērsti ar strukturālu reformu palīdzību, varētu izmantot makrouzraudzības politikas pasākumus, lai uzlabotu finanšu sistēmas noturīgumu un mājsaimniecību bilances.
  - d) Ekonomikas vai finanšu satricinājumu, piem., bezdarba pieauguma un/vai ienākumu kāpuma vai mājokļu cenu samazināšanās, gadījumos šīm mājsaimniecībām, kurām ir lieli parādi, var būt īpaši grūti apkalpot parādus, un var pieaugt hipotēku saistību neizpildes gadījumu skaits, radot tiešus kreditēšanas zaudējumus bankām, jo īpaši,

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

samazinoties mājokļu nekustamā īpašuma cenām. Turklāt, papildoties 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).

- e) Mājokļu nekustamā īpašuma cenu un mājsaimniecību patēriņa nelabvēlīga dinamika var arī apdraudēt banku sistēmu. Lejupvērstu risku varētu pastiprināt tas, ka Zviedrijas bankas lielā mērā izmanto tirgus finansējumu un finansējumu ārvalstu valūtās. 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. Zviedrijas banku sektors salīdzinājumā ar banku sektoru citur Eiropā ir labi kapitalizēts un peļņu nesošs, un tā kreditēšanas standarti ir piesardzīgi. Zviedrijas banku sistēmai piemērotie stresa testi parāda, ka tā būtu pietiekami noturīga pret nopietnu makroekonomiskā stāvokļa pasliktināšanos. Turklāt Zviedrijas iestādes ir pieņēmušas vairākus pasākumus Zviedrijas banku sektora noturīguma stiprināšanai, tostarp nosakot kapitāla rezervju prasības, nosakot augstākas kapitāla prasības saistībā ar hipotekārajiem riskiem un ieviešot atsevišķu likviditātes seguma rādītāju vairākām valūtām.
- f) ESRK ņem vērā Zviedrijā īstenotos pasākumus attiecībā uz ievainojamībām, kas saistītas ar mājsaimniecību parādu slogu un mājokļu nekustamā īpašuma cenām. Paredzams, ka 2010. gadā ieviestais 85 % kredīta/nodrošinājuma vērtības attiecības ierobežojums jauniem hipotekārajiem kredītiem un 2016. gadā ieviestā amortizācijas prasība varētu zināmā mērā ierobežot turpmāku ievainojamību pastiprināšanos. Lai gan pašreizējie politikas pasākumi ir piemēroti, ņemot vērā mājokļu nekustamā īpašuma ievainojamību raksturu Zviedrijā, tie var būt nepietiekami, lai šīs ievainojamības novērstu pilnībā. Tā kā pasākumi attiecas tikai uz jauniem mājokļa kredītiem, ievainojamību, kas saistītas ar mājsaimniecību parādu sloga līmeni, būtiskai samazināšanai būs vajadzīgs zināms laiks,

#### IR PIENĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Zviedrijas 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 strauji pieaugošās mājokļu nekustamā īpašuma cenas, kas, iespējams, tiek novērtētas par augstu, un jau augstais un joprojām pieaugošais mājsaimniecību parādu slogs, jo īpaši dažām mājsaimniecību 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