

**EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS****(2019. gada 27. jūnijs)****par vidēja termiņa ievainojamībām Čehijas Republikas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā****(ESRK/2019/10)**

(2019/C 366/07)

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS VALDE,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību,

ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 1092/2010 (2010. gada 24. novembris) par Eiropas Savienības finanšu sistēmas makrouzraudzību un Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas izveidošanu <sup>(1)</sup> un jo īpaši tās 3., 16. un 18. pantu,

tā kā:

- (1) Mājokļu nekustamais īpašums ir viens no reālās tautsaimniecības galvenajiem sektoriem, un tas ir mājsaimniecību aktīvu un banku kreditēšanas nozīmīga daļa. Mājokļu nekustamais īpašums veido lielu daļu no mājsaimniecību aktīvu turējumiem, un kredīti mājokļa iegādei bieži ir liela kredītiestāžu bilanču daļa. Turklāt mājokļu būvniecība kā nodarbinātības, ieguldījumu un izaugsmes avots parasti ir svarīgs reālās tautsaimniecības elements.
- (2) Agrākās finanšu krīzes un daudzu valstu pieredze ir atklājušas, ka nekustamā īpašuma tirgu nenoturīga attīstība var ievērojami negatīvi ietekmēt attiecīgās valsts finanšu sistēmas stabilitāti un tautsaimniecību kopumā, kas var izraisīt arī negatīvus pārrobežu blakusefektus. Ietekme uz finanšu stabilitāti var būt gan tieša, gan netieša. Tiešo ietekmi veido kreditēšanas zaudējumi hipotekāro kredītu portfeļos, ko rada nelabvēlīgi ekonomiskie vai finanšu apstākļi un vienlaicīgas negatīvās tendences mājokļu nekustamā īpašuma tirgū. Netieša ietekme ir saistīta ar korekcijām mājsaimniecību patēriņā, kas rada turpmākas sekas reālajai tautsaimniecībai un finanšu stabilitātei.
- (3) Nekustamā īpašuma tirgiem piemīt ciklisku norišu tendence. Pārmērīga riska uzņemšanās, pārmērīga svira un nepareizi pielāgoti stimuli nekustamā īpašuma cikla augšupejas laikā var radīt smagas negatīvas sekas gan finanšu stabilitātei, gan reālajai tautsaimniecībai. Ņemot vērā to, cik liela nozīme mājokļu nekustamā īpašuma (MNĪ) kontekstā ir finanšu un makroekonomiskajai stabilitātei, īpaši svarīgi ir tikties novērst ievainojamību veidošanos mājokļu nekustamā īpašuma tirgos, izmantojot makroprudenciālās uzraudzības politiku papildus tās izmantošanai sistēmisko risku mazināšanas nolūkā.
- (4) Lai gan cikliskiem faktoriem ir svarīga nozīme Eiropas Ekonomikas zonas (EEZ) mājokļu nekustamā īpašuma tirgos konstatēto ievainojamību novēršanā, pastāv arī strukturāli faktori, kas stimulējuši šo ievainojamību pieaugumu. Šie faktori ir, piemēram, mājokļu piedāvājuma trūkums, kas rada aizvien lielāku spiedienu uz mājokļu cenām un to mājsaimniecību parādiem, kuras pērk īpašumu sev, vai valsts politikas pasākumi, kas var kalpot kā stimuls mājsaimniecībām pārmērīgi aizņemties. Tā kā šie faktori ir tālejošāki par makroprudenciālās uzraudzības politiku, pašreizējos makroprudenciālās uzraudzības pasākumus var papildināt un atbalstīt ar citās politikas jomās īstenotajiem pasākumiem, lai efektīvi un lietderīgi novērstu ievainojamības atsevišķu valstu mājokļu nekustamā īpašuma tirgos, neradot pārmērīgas izmaksas reālajai tautsaimniecībai un finanšu sistēmai.

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

- (5) Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) 2016. gadā veica Savienības mēroga novērtējumu par vidēja termiņa ievainojamībām, kas saistītas ar mājokļu nekustamo īpašumu <sup>(7)</sup>. Šis novērtējums ļāva ESRK identificēt virkni vidēja termiņa ievainojamību, kas ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots vairākās valstīs, kā rezultātā tika sniegti brīdinājumi astoņām valstīm – Beļģijai <sup>(8)</sup>, Dānijai <sup>(4)</sup>, Luksemburgai <sup>(9)</sup>, Nīderlandei <sup>(6)</sup>, Austrijai <sup>(7)</sup>, Somijai <sup>(8)</sup>, Zviedrijai <sup>(9)</sup> un Apvienotajai Karalistei <sup>(10)</sup>.
- (6) ESRK nesē ir noslēgusi sistemātisku un uz nākotni orientētu EEZ mēroga novērtējumu attiecībā uz ievainojamībām, kas saistītas ar mājokļu nekustamo īpašumu <sup>(11)</sup>.
- (7) Šajā kontekstā ESRK identificējusi vienpadsmit valstis, tostarp Čehijas Republiku, kuras nav pienācīgi novērsušas noteiktas vidēja termiņa ievainojamības, kas ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots.
- (8) ESRK pieņem zināšanai makroprudenciālās uzraudzības pasākumus, ko Čehijas Republika veic, lai mazinātu sistēmisko risku, ko rada mājokļu nekustamā īpašuma sektors, un ierosina, ka attiecīgajām Čehijas iestādēm būtu jābūt gatavām veikt turpmākus pasākumus gadījumā, ja pašreizējās makroprudenciālās uzraudzības politikas nostādnes izrādītos nepietiekamas.
- (9) ESRK ievainojamību novērtējums attiecībā uz Čehijas Republiku uzsver tālāk minēto.
- a) Mājokļu cenu pieaugums ir pārsniedzis mājsaimniecību ienākumu pieaugumu vidējā termiņā, un to nevar pilnībā pamatot ar mājsaimniecību parāda apkalpošanas spēju attīstību. *Česká národní banka (CNB)* aplēses liecina, ka sākot ar 2018. gada otro pusi, mājokļu cenas Čehijas Republikā bija pārmērīgi augstas par 10–15 %. Papildus ietekmei, ko rada cikliskie faktori, pastāv nozīmīgi strukturāli faktori, kas varētu būt veicinājuši šādas pārmērīgi augstas cenas. Jo īpaši topošā metropoles plāna Prāgā lēnā izstrāde un būvatļauju izsniegšanas kavēšanās arī var būt veicinājuši mājokļu piedāvājuma trūkumu, jo īpaši no kapitāla viedokļa.
- b) Pārmērīgi augstas mājokļu cenas, kas turpina pieaugt, apvienojumā ar mājokļu kredītu strauju pieaugumu un kreditēšanas standartu mīkstināšanu pēdējos gados ir palielinājuši hipotekāro kredītu iespējamās kredītzaudējumus nelabvēlīgu ekonomisko un finanšu apstākļu gadījumā vai nelabvēlīgas notikumu attīstības gadījumā mājokļu nekustamā īpašuma tirgū, tam tieši ietekmējot finanšu stabilitāti. Tāpat mājsaimniecību parāda sloga palielināšanās apvienojumā ar tādu mājsaimniecību skaita pieaugumu, kuras iespējams ir ievainojamas pret nelabvēlīgiem ekonomikas un finanšu apstākļiem vai nelabvēlīgu notikumu attīstību mājokļu nekustamo īpašumu tirgū, var izraisīt mājsaimniecību patēriņa samazinājumu ekonomikas vai finanšu satricinājuma gadījumā, kas varētu izraisīt sekundāro ietekmi, kura netieši ietekmētu finanšu stabilitāti.
- c) Mājokļu kredītu gada pieaugums ir bijis augsts vidējā termiņā. Pirms tika ieviestas ieteiktie kredīta/nodrošinājuma attiecības (*LTV*) rādītāja, parāda/ienākumu attiecības (*DTI*) rādītāja un parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības (*DTI*) rādītāja ierobežojumi, mājokļu kredīta pieaugums bija saistīts ar kreditēšanas standartu mīkstināšanu, par ko liecina arvien lielāks tādu kredītu īpatsvars, kuriem ir augsts *LTV* rādītājs (vairāk nekā 80 % un 90 %), un tas, ka palielinās tādu kredītu īpatsvars, kuriem ir augsti *DTI* un *DSTI* rādītāji (attiecīgi vairāk nekā 8 % un 40 %). Šie kredīti tika izsniegti mājsaimniecībām, kuras var būt ievainojamas pret nelabvēlīgiem ekonomikas un finanšu apstākļiem. Turklāt tika izsniegta arvien lielāka daļa kredītu, kas apvienoja augstu *LTV* rādītāju ar augstu *DTI* vai *DSTI* rādītāju, tādējādi vēl vairāk palielinot ar šiem jaunajiem hipotekārajiem kredītiem saistīto kredītzaudējumu potenciālu. Lai gan tādu hipotekāro portfeļu vidējos riska svērumus, ko tur kredītiestādes Čehijas Republikā, kuras izmanto uz iekšējiem reitingiem balstītu metodi, var uzskatīt par salīdzinoši augstiem salīdzinājumā ar citām EEZ valstīm, šie riska svērumi ir samazinājušies.

<sup>(7)</sup> Sk. *Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector*, ESRB, November 2016, pieejams ESRK interneta vietnē [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(8)</sup> Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/06 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Beļģijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 45. lpp.).

<sup>(4)</sup> Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/07 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Dānijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 47. lpp.).

<sup>(9)</sup> Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/09 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Luksemburgas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 51. lpp.).

<sup>(6)</sup> Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/10 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Nīderlandes mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 53. lpp.).

<sup>(7)</sup> Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/05 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Austrijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 43. lpp.).

<sup>(8)</sup> Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/08 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Somijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 49. lpp.).

<sup>(9)</sup> Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/11 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Zviedrijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 55. lpp.).

<sup>(10)</sup> Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/12 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Apvienotās Karalistes mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 57. lpp.).

<sup>(11)</sup> Sk. *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries*, ESRB, 2019, pieejams ESRK interneta vietnē [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

- d) Lai gan mājsaimniecību parāda sloga līmeni Čehijas Republikā var uzskatīt par vidēju salīdzinājumā ar citām EEZ valstīm, tas ir palielinājies atbilstoši mājokļu kredītu pieaugumam. Neraugoties uz to, ka pēdējā laikā periodi, kuru laikā procentu likmes ir fiksētas, ir bijuši ilgāki, ievērojama daļa jauno hipotekāro kredītu iepriekš tika izsniegti ar sākotnējo likmes fiksācijas periodu, kas ir mazāks par pieciem gadiem. Līdz ar to ievērojama daļa mājsaimniecību, kas saņēma jaunus hipotekāros kredītus, var saskarties ar grūtībām apkalpot savu parādu procentu likmes pieauguma gadījumā.
- e) Nelabvēlīgi ekonomiskie un finanšu apstākļi vai nelabvēlīga notikumu attīstība mājokļu nekustamo īpašumu tirgū var radīt riskus, kas izriet no dažām iepriekš minētajām ievainojamībām. Piemēram, samazinoties mājsaimniecību ienākumu pieaugumam vai palielinoties procentu likmēm, mājsaimniecībām ar lielu parāda slogu var būt grūtāk apkalpot savus kredītus. Ja šīs mājsaimniecības nepilda savas kredītu saistības un vienlaikus samazinās mājokļu cenas, tas var novest pie kredītzaudējumiem no hipotekārajiem kredītiem. Ņemot vērā iepriekšējo CNB <sup>(12)</sup> ieteikumu, kas attiecas uz kredītēšanas standartiem jauniem hipotekārajiem kredītiem, pašlaik ir sagaidāms, ka saistību neizpildes un tiešo kredītzaudējumu risks kredītiestādēm būs ierobežots. Turklāt, ņemot vērā tādu kredītiestāžu hipotekāro kredītu portfeļu relatīvi augsto vidējo riska svērumu, kuras izmanto uz iekšējiem reitingiem balstītu metodi, un relatīvi augsto Čehijas Republikas banku sektora kapitalizāciju, kredītiestādes var būt labā situācijā, lai absorbētu tiešos kredītriska satricinājumus saistībā ar mājokļu nekustamā īpašumu sektoru. Tomēr mājsaimniecībām joprojām var būt vajadzība pielāgot savu patēriņu, jo iespējami ienākumu vai neto labklājības samazinājumi var netieši ietekmēt finanšu stabilitāti.
- f) ESRK ņem vērā plašo ar aizņēmējiem saistīto makrouzraudzības pasākumu klāstu, kas mazina riskus, kuri saistīti ar mājokļu nekustamo īpašumu sektoru Čehijas Republikā. *LTV* rādītāja ierobežojumi ir vērsti uz to, lai novērstu tādu ievainojamību uzkrāšanos, kas saistītas ar jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu tirgū, kurā mājokļu cenas ir pārmērīgi augstas, tam potenciāli tieši ietekmējot finanšu stabilitāti. Turklāt *DTI* rādītāja un *DSTI* rādītāja ierobežojumu mērķis ir palielināt *LTV* rādītāja ierobežojuma efektivitāti, ierobežojot tādu jaunu kredītu izsniegšanu mājsaimniecībām, kuras, iespējams ir ievainojamas pret nelabvēlīgiem ekonomikas un finanšu apstākļiem un nelabvēlīgu notikumu attīstību mājokļu nekustamo īpašumu tirgū Čehijas Republikā. Kredīta sniedzējiem tiek ieteikts arī pārbaudīt debitoru spēju izturēt triecienus, kas saistīti ar palielinātām procentu likmēm vai samazinātu ienākumu līmeni. Lai palielinātu iestāžu noturību pret cikliskām ievainojamībām, CNB 2018. gadā arī palielināja preciklisko kapitāla rezervju normu līdz 2 % (no 1,5 %), tam stājoties spēkā ar 2020. gada 1. jūliju.
- g) Tomēr pašreizējie ar aizņēmēju saistītie pasākumi ir ieviesti, pamatojoties uz CNB ieteikumu, kas nav juridiski saistošs, un nav tiesiskā regulējuma šo pasākumu aktivizēšanai, izmantojot juridiski saistošus aktus. Pašreizējo pasākumu efektivitāti nevar garantēt vidējā termiņā, un šajā periodā pārmērīgi augstas mājokļu cenas un hipotekārās kredītēšanas pieaugums var vēl vairāk palielināties.
- h) Tiek novērtēts, ka pašreizējā makroprudenciālās uzraudzības politika ir daļēji atbilstoša un daļēji pietiekama attiecībā uz iespējamo ievainojamību attīstību mājokļu nekustamā īpašuma sektorā Čehijas Republikā vidējā termiņā. Ir svarīgi, lai nacionālo iestāžu rīcībā būtu juridiski saistoši ar aizņēmēju saistīti pasākumi, kas nodrošina tām vajadzīgās pilnvaras iespējamo finanšu stabilitātes ievainojamību novēršanai, tostarp pilnvaras noteikt juridiski saistošus kredīta/nodrošinājuma attiecības ierobežojumus, kā arī parāda/ienākumu attiecības ierobežojumus vai parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības ierobežojumus apvienojumā ar termiņa ierobežojumiem, ja tas nepieciešams saistībā ar jauniem mājokļa kredītiem. Tikai juridiski saistoši ar aizņēmēju saistīti pasākumi nodrošinātu, ka visi kredīta sniedzēji neatkarīgi no to veida un neatkarīgi no tā, vai tie ir vietējie vai ārvalstu kredīta sniedzēji, pilnībā atbilst spēkā esošajiem pasākumiem.

<sup>(12)</sup> 2018. gada 12. jūnija ieteikums par risku pārvaldību, kas saistīti tādu kredītu sniegšanu, kurus nodrošina mājokļa īpašums, pieejams interneta vietnē <https://www.cnb.cz> (*ÚS ČNB ze dne 12. června 2018 – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí*).

- (10) Aktivizējot jebkurus pasākumus identificēto ievainojamību novēršanai, šo pasākumu kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā būtu jāņem vērā Čehijas Republikas stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, kā arī jebkāda iespējamā ietekme uz saistītajām izmaksām un ieguvumiem.
- (11) ESRK brīdinājumi tiek publicēti pēc tam, kad ESRK Valde informējusi Eiropas Savienības Padomi par savu nolūku to darīt, un Padomei sniegta iespēja uz to atbildēt, kā arī pēc tam, kad adresāti informēti par nolūku publicēt brīdinājumus,

IR PIEŅĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Čehijas Republikas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā, kuras ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots un kurām var būt potenciāls radīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai. No makroprudenciālās uzraudzības viedokļa ESRK uzskata, ka galvenās ievainojamības ir pārmērīgi augstas mājokļu cenas apvienojumā ar mājokļu kreditēšanas straujo pieaugumu un atvieglotiem kreditēšanas standartiem, ņemot vērā to, ka pašlaik pieejamie un ieviestie ar aizņēmēju saistītie pasākumi nav juridiski saistoši.

Frankfurtē pie Mainas, 2019. gada 27. jūnijā

ESRK Valdes vārdā –  
ESRK Sekretariāta vadītājs  
Francesco MAZZAFERRO