

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS
(2019. gada 27. jūnijs)
par vidēja termiņa ievainojamībām Vācijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā
(ESRK/2019/11)
(2019/C 366/08)

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 ⁽¹⁾ 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 tīkties 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.

⁽¹⁾ 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 ⁽²⁾. 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 ⁽³⁾, Dānijai ⁽⁴⁾, Luksemburgai ⁽⁵⁾, Nīderlandei ⁽⁶⁾, Austrijai ⁽⁷⁾, Somijai ⁽⁸⁾, Zviedrijai ⁽⁹⁾ un Apvienotajai Karalistei ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRK nesēn ir noslēgusi sistemātisku un uz nākotni orientētu EEZ mēroga novērtējumu attiecībā uz ievainojamībām, kas saistītas ar mājokļu nekustamo īpašumu ⁽¹¹⁾.
- (7) Šajā kontekstā ESRK identificējusi vienpadsmit valstis, tostarp Vāciju, kuras nav pienācīgi novērsušas noteiktas vidēja termiņa ievainojamības, kas ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots.
- (8) ESRK ievainojamību novērtējums attiecībā uz Vāciju uzsver tālāk minēto.
- a) Lielākā daļa pieejamo mājokļu nekustamā īpašuma cenu rādītāju parāda, ka mājokļu cenas Vācijā ir pārmērīgi augstas. Līdzīgi iepriekšējiem novērtējumiem, kas tika veikti attiecībā uz 2016. un 2017. gadu, pašreizējie novērtējumi attiecībā uz 2018. gadu parāda, ka mājokļu cenas pilsētās ir ievērojami pieaugušas. Pēc periodā kopš 2010. gada, kurā tika konstatēts pakāpenisks pieaugums, nominālais mājokļu cenu pieaugums pēdējos gados ir kļuvis straujāks, nedaudz apsteidzot mājāsaimniecību ienākumu pieaugumu. Turklāt šis pieaugums ir kļuvis plašāk izplatīts gan pilsētās, gan lauku apvidos. Mājokļu cenu pieaugums lielajās pilsētās un lauku apvidos atspoguļo mājokļu piedāvājuma deficītu attiecībā pret pieprasījumu, un Vācijas federālā valdība ir ieviesusi vairākus pasākumus, kuru mērķis ir mazināt šo deficītu. Tāpēc mājokļu cenu izmaiņas nākotnē, iespējams, būs atkarīgas no šo pasākumu ietekmes.
- b) Lai gan jaunu kredītu izsniegšana pēdējā laikā ir pieaugusi, hipotēku kreditēšanas pieaugums pēdējo trīs gadu laikā ir bijis mērens. Kreditēšanas standartu visaptverošu analīzi pašlaik kavē tas, ka trūkst detalizētu datu par kredīta/nodrošinājuma attiecības (LTV) rādītāju un citiem kredītu rādītājiem attiecībā uz kredītiem, kas piešķirti no jauna. Tomēr ir dažas pazīmes, kas liecina, ka ir palielinājies pieprasījums pēc kredītiem ar augstu un ilgtspējīgu ⁽¹²⁾ LTV attiecību. Turklāt saskaņā ar euro zonas banku veiktās kreditēšanas apsekojumu apsekotās bankas 2018. gadā ir samazinājušas savas procentu likmes kredītiem mājokļu iegādei.
- c) Salīdzinot ar citām dalībvalstīm, mājāsaimniecību parāda līmeni var uzskatīt par mērenu. Tomēr, lai gan īpašnieku apdzīvotu mājokļu īpatsvars Vācijā ir zemākais Eiropas Savienībā, tādu mājokļu īpašnieku īpatsvars, kuriem ir hipotēku kredīts, veido aptuveni ceturto daļu no kopējā iedzīvotāju skaita, kas ir tuvu ES vidējam rādītājam. Lai gan mājokļa kredītu pieaugums pagātnē ir bijis relatīvi mērens, mājokļu cenu pieaugums ir ievērojams, un nākotnē tas varētu radīt no jauna piešķirtu mājokļu kredītu izsniegšanas strauju pieaugumu. Tādēļ vidējā termiņā varētu turpināt pieaugt kopējais mājāsaimniecību parādu slogs.

⁽²⁾ Sk. *Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector*, ESRB, November 2016, pieejams ESRK interneta vietnē www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ 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.).

⁽⁴⁾ 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.).

⁽⁵⁾ 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.).

⁽⁶⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/08 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Nīderlandes mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 53. lpp.).

⁽⁷⁾ 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.).

⁽⁸⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/12 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Somijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 49. lpp.).

⁽⁹⁾ 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.).

⁽¹⁰⁾ 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.).

⁽¹¹⁾ Sk. *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries*, ESRB, 2019, pieejams ESRK interneta vietnē www.esrb.europa.eu.

⁽¹²⁾ Ilgtspējīga LTV attiecība ir nekustamo īpašumu kredītu apjoma attiecība pret konkrētā nekustamā īpašuma hipotekāro vērtību (*mortgage lending value*). Hipotekārā vērtība ir īpašuma vērtība, kas noteikta piesardzīgā novērtēšanā, ņemot vērā galvenos faktorus, kas nosaka īpašuma vērtību. Sk. likuma "Par nodrošinātajām obligācijām" (*Pfandbriefgesetz*) 16. iedaļas 2. punktu.

- d) Nelabvēlīgu ekonomisko vai finanšu tendenču rosinātājs varētu būt straujas korekcijas mājokļu nekustamā īpašuma tirgos, kas ciklisko ievainojamību kontekstā varētu radīt tiešu un netiešu risku finanšu stabilitātei, ņemot vērā iepriekš minētās ievainojamības. Potenciālie tiešie riski Vācijas banku sistēmā saistīti gan ar iespējamo saistību neizpildi tādu kredītu gadījumā, kas piešķirti ilgstošas ekonomikas augšupejas apstākļos un pārmērīgu un būtiski pieaugošu mājokļu cenu apstākļos, gan ar konkurences spiedienu, kas varētu novest pie kreditēšanas standartu vājināšanas un procentu likmju samazināšanas jauniem kredītiem. Turklāt, ja mājokļu cenu kritums ir ievērojams, dažas mājsaimniecības var piedzīvot to, ka kopējais parādsaistību apjoms pārsniedz aktīvu vērtību vai hipotēku kredīta atlikuma vērtība pārsniedz tā nodrošinājuma vērtību. Piemēram, ja bezdarbs palielinās un/vai mājsaimniecību ienākumu pieaugums samazinās, dažām mājsaimniecībām var būt grūtāk apkalpot hipotekāros kredītus. Ar to saistītās negatīvās sekas, kopējam parādsaistību apjomam pārsniedzot aktīvu vērtību, var papildināt sākotnējo satricinājumu, ja mājsaimniecībām jāsamazina patēriņš, lai apkalpotu hipotekāros kredītus. Tas varētu izraisīt sekundāro ietekmi un risku palielināšanos kredītiestādēm un finanšu sistēmai.
- e) Tomēr jāatzīmē, ka ilgje periodi, kuros hipotēku kredītu procentu likmes nemainās, samazina risku, ko aizņēmējiem rada procentu likmju palielināšana. Ņemot vērā privāto mājsaimniecību pozitīvo ienākumu izredzes un pastāvīgi labvēlīgos darba tirgus apstākļus, tādu risku iespējamība, kuras mājsaimniecībām rada to finanšu iespēju sašaurināšanās, ir diezgan zema. Tomēr jāatzīmē, ka procentu likmes risks, ko rada ilgje likmes fiksācijas periodi, skar kredītiestādes, un tā ir viena no banku sistēmas cikliskajām ievainojamībām.
- f) ESRK ņem vērā faktu, ka *Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)*, Federālā finanšu uzraudzības iestāde) ir paziņojusi, ka *Ausschuss für Finanzstabilität* (Finanšu stabilitātes komiteja) ieteikusi aktivizēt pretciklisko kapitāla rezervju normu 0,25 %, lai preventīvi uzlabotu iestāžu noturību. *BaFin* plāno aktivizēt pretcikliskās kapitāla rezerves atbilstoši ieteikumam. Ieteiktā pasākuma kalibrēšanā ir ņemta vērā kredītu dinamika Vācijā, ko papildina izteikta mājokļu cenu dinamika. Tomēr nav paredzams, ka tas ierobežos mājokļu kredītu izsniegšanas pieaugumu vai apturēs kreditēšanas standartu iespējamo pasliktināšanos. Nacionālās iestādes ir uzraudzījušas kreditēšanas nosacījumus, taču tās nav sniegušas oficiālus norādījumus par to, kādiem vajadzētu būt piesardzīgiem standartiem.
- g) Pašreizējie politikas pasākumi tiek novērtēti kā daļēji piemēroti un daļēji pietiekami, lai mazinātu identificētos sistēmiskos riskus, kas saistīti ar ievainojamībām mājokļu nekustamo īpašumu sektorā. Vācija varētu aktivizēt papildu ar kapitālu saistītos pasākumus, pieprasot kredītiestādēm izveidot papildu kapitāla rezerves, lai palielinātu banku sistēmas noturību pret cikliskiem riskiem un ievainojamībām (t. i., kredītrisku un procentu likmju risku), kas varētu būt uzkrājušies, ņemot vērā ilgstošo ekonomikas augšupeju un mājokļu cenu dinamikas straujo attīstību. Ņemot vērā ievērojamo mājokļu cenas pieaugumu Vācijas pilsētās, kas pastāv jau vairākus gadus, kā arī nenoteiktību attiecībā uz kreditēšanas standartiem, Vācija varētu palīdzēt pienācīgā veidā nodrošināt stabilus kreditēšanas standartus attiecībā uz jauniem aizdevumiem (piemēram, sniedzot ieteikumu vai aktivizējot juridiski saistošus *LTV* attiecības rādītāju ierobežojumus, ja ir izpildīti aktivizēšanas juridiskie nosacījumi), lai novērstu ievainojamību veidošanos mājokļu nekustamā īpašuma tirgos, tādējādi veicinot finanšu stabilitāti.
- h) Saskaņā ar *Ausschuss für Finanzstabilität* 2015. gada ierosinājumu ⁽¹³⁾ ir svarīgi, lai nacionālo iestāžu rīcībā būtu visi nepieciešamie makroprudenciālās uzraudzības instrumenti, 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 dzēšanas termiņa ierobežojumiem, ja tas nepieciešams saistībā ar jauniem mājokļa kredītiem. Tomēr Vācijā pašreiz nav pieejami ar ienākumiem saistīti pasākumi. Lai gan nacionālajām iestādēm ir pilnvaras noteikt juridiski saistošus kredīta/nodrošinājuma vērtības ierobežojumus gadījumos, kad tas vajadzīgs finanšu stabilitātes nodrošināšanai, to noteikšanas nosacījums ir tādu finanšu stabilitātes risku identificēšana, kuru pamatā ir ievērojams mājokļu cenu un hipotēku kredītu izsniegšanas pieaugums, kas izraisa būtisku kreditēšanas standartu vājināšanu. Tāpēc būtu jānovērš arī pašreizējās datu nepilnības attiecībā uz kreditēšanas standartiem jauniem hipotēku kredītiem, lai uzlabotu spēju identificēt minētos riskus un vajadzības gadījumā novērstu tos, un šāda iniciatīva būtu jāiekļauj Vācijas makroprudenciālās uzraudzības regulējumā.

⁽¹³⁾ Ieteikums AFS/2015/1 par jauniem instrumentiem, lai regulētu kredītus mājokļu nekustamā īpašuma būvniecībai vai iegādei (*Empfehlung AFS/2015/1 vom 30. Juni 2015 zu neuen Instrumenten für die Regulierung der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien*).

- (9) Aktivizējot jebkurus pasākumus identificēto ievainojamību novēršanai, šo pasākumu kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā būtu jāņem vērā Vācijas stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, kā arī jebkāda iespējamā ietekme uz saistītajām izmaksām un ieguvumiem.
- (10) 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 PIENĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Vācijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā, kuras ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots un kurām var būt potenciāls radīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai. Skatot no makroprudenciālās perspektīvas, ESRK uzskata, ka galvenās ievainojamības ir ievērojamais mājokļu cenas pieaugums pilsētās, kas saistīts ar plaši izplatīto un straujo mājokļu cenu dinamiku un dažām kreditēšanas standartu vājināšanas pazīmēm, saistībā ar vispārējo nenoteiktību attiecībā uz hipotēku kreditēšanas standartiem datu nepilnību dēļ.

Frankfurtē pie Mainas, 2019. gada 27. jūnijā

ESRK Valdes vārdā –
ESRK Sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO