

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS
(2019. gada 27. jūnijs)
par vidēja termiņa ievainojamībām Islandes mājokļu nekustamā īpašuma sektorā
(ESRK/2019/13)
(2019/C 366/10)

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 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.

⁽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 ⁽⁷⁾. 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 ⁽⁸⁾, Dānijai ⁽⁴⁾, Luksemburgai ⁽⁹⁾, Nīderlandei ⁽⁶⁾, Austrijai ⁽⁷⁾, Somijai ⁽⁸⁾, Zviedrijai ⁽⁹⁾ un Apvienotajai Karalistei ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRK nesē 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 Islandi, kuras nav pienācīgi novērsušas noteiktas vidēja termiņa ievainojamības, kas ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots.
- (8) ESRK ievainojamību novērtējums attiecībā uz Islandi uzsver tālāk minēto.
- a) Mājsaimniecību parāda sloga līmenis attiecībā pret mājsaimniecību izmantojamiem ienākumiem ir augsts salīdzinājumā ar citām valstīm, lai gan iepriekšējos gados šis rādītājs ir būtiski samazinājies. Mājsaimniecības ar lielu aizņemto līdzekļu īpatsvaru parasti ir jutīgākas pret nelabvēlīgiem ekonomikas un finanšu apstākļiem vai nelabvēlīgu notikumu attīstību mājokļu nekustamo īpašumu tirgū, kas var ietekmēt to parādu apkalpošanas spēju un izraisīt to patēriņa samazināšanos. Tomēr mājsaimniecības ar parādsaistībām ir mazāk ievainojamas pret procentu likmju pieaugumu, ņemot vērā kredītu ar fiksētu procentu likmi izplatību.
- b) Attiecībā uz mājsaimniecību parāda struktūru kredīti, kas indeksēti atbilstoši patēriņa cenu indeksam (turpmāk – “PCI indeksēti kredīti”) ⁽¹²⁾, Islandē vēsturiski ir bijuši plaši izplatīti un var radīt risku mājsaimniecībām ar lielu aizņemto līdzekļu īpatsvaru. Neraugoties uz to, ka PCI indeksēto kredītu īpatsvars, kas ir daļa no jauniem kredītiem, samazinās, šo kredītu procentuālā daļa esošajos kredītos tomēr ir liela. Turklāt PCI indeksētiem kredītiem parasti ir negatīvas amortizācijas grafiks atmaksas perioda sākumā atkarībā no inflācijas līmeņa, kas varētu vēl vairāk palielināt parāda uzkrāšanos. Šāda veida kredīti var gan mazināt, gan pastiprināt ietekmi uz mājsaimniecību ievainojamības risku. Augsta inflācijas līmeņa gadījumā mājsaimniecības izjustu mazāku ietekmi uz to spēju īstermiņā apkalpot hipotekāro kredītu, jo PCI indeksētie kredīti izlīdzinātu parāda apkalpošanu; bet ikmēneša atmaksas par kredītiem, kas nav PCI indeksēti, īstermiņā pieaugtu straujāk. Tomēr ilgtermiņā, iespējams, mājsaimniecībām ar PCI indeksētiem kredītiem var būt jāierobežo patēriņš, jo ekonomisko grūtību gadījumā, kas apvienots ar inflācijas palielināšanos, tās negūs labumu no tā, ka to parāds samazinās inflācijas dēļ. Augstu parādu sloga līmeni daļēji izskaidro mūža rentes hipotekāro kredītu ar termiņu līdz 40 gadiem indeksācija, kas ļauj aizņēmējiem ar zemiem ienākumiem aizņemties lielākas summas pieņemamā parāda apkalpošanas līmenī. Tomēr pēdējās desmitgades laikā inflācija bijusi tuvu Islandes Centrālās bankas mērķim, un līdz ar to neindeksēto kredītu daļa ir palielinājusies.
- c) Mājokļu kredītu pieaugums pēdējo gadu laikā ir bijis vidējs, un vidējie kredītēšanas standarti šķiet piesardzīgi. Tomēr attiecībā uz parāda/ienākumu attiecības (*DTI*) rādītājiem to mājsaimniecību īpatsvars, kuras aizņēmušās šāda veida kredītus, ievērojama mājsaimniecību daļa var būt ievainojama nelabvēlīgos ekonomikas un finanšu apstākļos vai nelabvēlīgi attīstoties notikumiem mājokļu nekustamo īpašumu tirgū. Neraugoties uz pieaugošu ievainojamību Islandes mājokļu nekustamā īpašuma sektorā, Islandes kredītiestādes šķiet pietiekami elastīgas. Nacionālās iestādes ir veikušas vairākus stresa testus Islandes trim lielākajām kredītiestādēm; šie stresa testi ietvēra scenārijus, kas ietver strauju cenu samazināšanos mājokļu tirgū saistībā ar lieliem negatīviem satricinājumiem kopējā ekonomikā, un rezultāti norādīja, ka šīm bankām būtu jāspēj izturēt šādus satricinājumus.

⁽⁷⁾ Sk. *Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector*, ESRB, November 2016, pieejams ESRK interneta vietnē www.esrb.europa.eu.

⁽⁸⁾ 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.).

⁽⁹⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRB/2016/07 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Dānijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 47. lpp.).

⁽⁶⁾ 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/2016/10 (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/2016/08 (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⁾ PCI indeksētais kredīts ir līgums, kurā kredīta summa ir saistīta ar patēriņa cenu indeksu un procentu likme tiek saglabāta fiksēta (sīkākai informācijai sk.: Eliasson, L., *Indexation 101, Economic Affairs*, Vol. 6, *The Central Bank of Iceland, Reykjavik, Iceland, 2014*).

- d) Turklāt pastāv zināmas bažas par pārmērīgi augstām mājokļu cenām. Pēc vienmērīgas izaugsmes pēdējos astoņos gados mājokļu cenu pieaugums pēdējos ceturkšņos ir paātrinājies. Mājokļu cenu pieaugums starptautiskā salīdzinājumā vidējā termiņā ir bijis augsts. Ņemot vērā augsto mājokļu īpašnieku īpatsvaru Islandē, mājokļu cenu samazināšanās varētu izraisīt mājsaimniecību negatīvu pašu kapitālu. Tomēr sagaidāms, ka potenciālie tiešie kredītzaudējumi no hipotekārajiem kredītiem būs ierobežoti, jo mājsaimniecību turēto hipotēku kredīta/nodrošinājuma attiecības rādītāji ir salīdzinoši zemi.
- e) Nelabvēlīgi ekonomikas un finanšu apstākļi vai nelabvēlīga notiku attīstība mājokļu nekustamā īpašuma tirgū varētu radīt tiešu un netiešu risku finanšu stabilitātei, ņemot vērā iepriekš minētās ievainojamības. Iespējamie tiešie riski Islandes banku sistēmā attiecas gan uz iespējamiem zaudējumiem, kas radušies saistību neizpildes rezultātā no kredītiem, kas piešķirti potenciāli pārmērīgi augstu mājokļu cenu vidē, gan uz konkurences spiedienu, kas var novest pie kredītēšanas standartu atvieglošanas. Turklāt, ja mājokļu cenu kritums ir ievērojams, mājsaimniecības var saskarties ar to, ka kopējais parādsaistību apjoms pārsniedz aktīvu vērtību vai hipotēku kredīta atlikuma vērtība pārsniedz tā nodrošinājuma vērtību. Ņemot vērā, ka potenciālie tiešie kredītzaudējumi, kas paredzami no hipotekārajiem kredītiem, ir nelieli un ka dominē ar PCI indeksēti kredīti ar fiksētu procentu likmi, nav paredzams, ka mājsaimniecības saskarsies ar parādu apkalpošanas ierobežojumiem, kas ir pietiekami lieli, lai izraisītu saistību neizpildi. Tomēr, ja, piemēram, ja bezdarbs palielinās un/vai mājsaimniecību ienākumu pieaugums samazinās, dažām mājsaimniecībām var būt grūtāk apkalpot hipotekāros kredītus ilgtermiņā. Ar to saistītās negatīvās sekas, kopējam parādsaistību apjomam pārsniedzot aktīvu vērtību, var papildināt sākotnējo satricinājumu, ja mājsaimniecībām jāsamazina izdevumi, lai apkalpotu savus mājokļa kredītus. Tas varētu izraisīt sekundāro ietekmi un risku palielināšanos kredītiestādēm un finanšu sistēmai.
- f) ESRK pieņem zināšanai to, ka Islandē ir ieviesti dažādi mehānismi – kredīta/nodrošinājuma attiecības (*LTV*) rādītāju ierobežojumi; kredītspējas novērtējumi, kas saistīti ar aizņēmēju ienākumiem; kapitāla rezerves, – kuru visu mērķis ir nodrošināt gan kredītiestāžu, gan aizņēmēju noturību. Paredzams, ka pretcikliskās kapitāla rezerves un sistēmiskā riska rezerves nostiprinās kredītiestāžu noturību pret tādu ievainojamību rašanos, kas izriet no privātā sektora parādsaistībām. Tomēr īpaša uzmanība būtu jāpievērš arī nebanku aizdevējiem (t. i., pensiju fondiem un valstij piederošajam Mājokļu finansēšanas fondam), kas mājokļu nozarē Islandē piedalās vairāk nekā lielākajā daļā citu valstu. Finanšu cikla ekspansīvā posmā tika piemēroti *LTV* rādītāji, lai stiprinātu aizņēmēju noturību, novērstu kredītēšanas standartu pasliktināšanos un mazinātu pārmērīgu kredītu un mājokļu cenu pieaugumu. Tā kā *LTV* rādītāji tiek piemēroti visiem aizdevējiem, iespējamās noplūdes starp sektoriem tiek novērstas. Turklāt pašlaik spēkā esošās mikroprudenciālās uzraudzības prasības nosaka jaunus kredītus saņemošo aizņēmēju kredītspējas novērtēšanu. Tāpēc visi iespējamie turpmākie ar aizņēmēju saistītie pasākumi būtu jāpiemēro visiem aizdevējiem, lai izvairītos no noplūdēm.
- g) Pašreizējie politikas pasākumi tiek novērtēti kā daļēji piemēroti un daļēji pietiekami tam, lai mazinātu identificētos sistēmiskos riskus, kas saistīti ar ievainojamībām mājokļu nekustamo īpašumu sektorā Islandē. Jo īpaši pašreizējie makroprudenciālās uzraudzības pasākumi nevar pietiekami risināt mājsaimniecību parādu sloga augsto līmeni. Lai gan kopējā līmenī parāds iespējams ir samazinājies, individuālā līmenī joprojām pastāv riski, kas saistīti ar mājsaimniecībām ar augstu aizņemto līdzekļu īpatsvaru. Lai gan ESRK atzīst iniciatīvas, kas īstenotas attiecībā uz mājokļu nekustamā īpašuma kontroli, var būt nepieciešami papildu pasākumi attiecībā uz mājsaimniecību ar augstu *DTI* rādītāju kredītēšanu. Islande var apsvērt iespēju ieteikumu veidā vai juridiski saistošu ar aizņēmēju saistītu pasākumu veidā preventīvi īstenot skaidras nostādnes attiecībā uz ar ienākumiem saistītiem pasākumiem. Ar ienākumiem saistīti pasākumi var palīdzēt labāk novērst mājsaimniecību pārmērīga parādu sloga rašanos, turpinoties mājokļu cenu spēcīgajai izaugsmei. Šādi pasākumi varētu būt īpaši nozīmīgi, jo mājokļu cenu pieaugums, iespējams, ir samazinājis *LTV* rādītāju maksimālās robežvērtības efektivitāti.
- (9) Aktivizējot jebkurus pasākumus identificēto ievainojamību novēršanai, šo pasākumu kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā būtu jāņem vērā Islandes 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 Islandes mājokļu nekustamā īpašuma sektorā, kuras ir finanšu stabilitātes sistēmiska riska avots un kurām var būt potenciāls radīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai. Raugoties no makroprudenciālās uzraudzības viedokļa, ESRK uzskata, ka galvenā ievainojamība ir augsts mājsaimniecību parāda slogs, kas saistīts ar mājokļu cenu spēcīgu izaugsmi vidējā termiņā un potenciāli pārmērīgi augstām mājokļu cenām.

Frankfurtē pie Mainas, 2019. gada 27. jūnijā

ESRK Valdes vārdā
ESRK Sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO
