

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS
(2021. gada 2. decembris)
par vidēja termiņa ievainojamībām Lihtenšteinas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā
(ESRB/2021/14)
(2022/C 122/05)

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS VALDE,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Ekonomikas zonu ⁽¹⁾ un jo īpaši tā IX pielikumu,

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 ⁽²⁾ un jo īpaši tās 3. panta 2. punkta c) apakšpunktu, kā arī 16. un 18. pantu,

ņemot vērā Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Lēmumu ESRK/2011/1 (2011. gada 20. janvāris), ar ko pieņem Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Reglamentu ⁽³⁾, un jo īpaši tā 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 (MNĪ) veido lielu daļu no mājsaimniecību aktīvu turējumiem, un kredīti mājokļa iegādei bieži ir liela banku 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 jebkuras 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 MNĪ 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 MNĪ kontekstā ir finanšu un makroekonomiskajai stabilitātei, īpaši svarīgi ir tiekties novērst ievainojamību veidošanos MNĪ tirgos, izmantojot makroprudenciālās uzraudzības politiku papildus tās izmantošanai sistēmisko risku mazināšanas nolūkā.
- (4) Lai gan cikliskiem faktoriem ir svarīga nozīme Eiropas Ekonomikas zonas (EEZ) MNĪ tirgos konstatēto ievainojamību sekmēšanā, šis ievainojamības ir stimulējuši arī strukturāli faktori. Šie faktori ir, piemēram, mājokļu piedāvājuma trūkums, kas radījis aizvien lielāku spiedienu uz mājokļu cenām un to mājsaimniecību parādiem, kuras pērk īpašumu sev, un 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 ar atbalstīt ar citās politikas jomās īstenotajiem pasākumiem, lai efektīvi un lietderīgi novērstu ievainojamības atsevišķu valstu MNĪ tirgos, neradot pārmērīgas izmaksas reālajai tautsaimniecībai un finanšu sistēmai.

⁽¹⁾ OV L 1, 3.1.1994., 3. lpp.

⁽²⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

⁽³⁾ OV C 58, 24.2.2011., 4. lpp.

- (5) Covid-19 pandēmijas uzliesmojums 2020. gadā un ar to saistītā krīze nav izraisījuši ciklisku lejupslīdi mājokļu tirgos. Pēc pakāpeniskas izaugsmes perioda un zemo procentu likmju apstākļos mājokļu reālo cenu un kreditēšanas pieaugums vairākās valstīs ir vēl vairāk paātrinājies, lielā mērā pārsniedzot mājsaimniecību ienākumu pieaugumu. Lai mazinātu pandēmijas ietekmi un no tās izrietošo ekonomisko nenoteiktību, ir īstenoti dažādi pasākumi un politika, piemēram, moratoriji un valsts garantijas. Šajā plašajā politikas kontekstā dažās valstīs uz laiku ir atviegloti iepriekš plānotie makroprudenciālās uzraudzības pasākumi, vai to aktivizēšana ir aizkavējusies. Pašreizējā ekonomiskās situācijas uzlabošanās ļauj pielāgot makroprudenciālo politiku tajās valstīs, kurās turpinājās uzkrāties ar MNĪ saistītās ievainojamības.
- (6) Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) nesēn pabeigusi sistemātisku un uz nākotni vērstu ar MNĪ saistīto ievainojamību novērtējumu visā EEZ.
- (7) Šis nesēnais novērtējums attiecībā uz Lihtenšteinu atklājis tālāk minēto.
- a. Saskaņā ar Finanšu tirgus iestādes (FMA) aplēsēm mājsaimniecību parādu slogs Lihtenšteinā 2020. gadā bija attiecīgi 226 %⁽⁴⁾ no izmantojamiem ienākumiem un 120 % no iekšzemes kopprodukta (IKP), ierindojot Lihtenšteinu starp valstīm ar visaugstāko mājsaimniecību parādu slogu EEZ. Turklāt mājsaimniecību parādu slogam pēdējā laikā ir tendence palielināties. Neatkarīgi no parāda finansēšanas labvēlīgajām izmaksām, šķietamiem nodokļu stimuli varētu būt veicinājuši mājsaimniecību parāda uzkrāšanos⁽⁵⁾. FMA veiktā analīze liecina, ka parādu slogs mājsaimniecībās ir nevienmērīgs – saskaņā ar nodokļu statistikas datiem 14 % mājsaimniecību ir parāds robežās no 500 000 Šveices frankiem līdz 1 milj. Šveices franku, un 9 % mājsaimniecību ir parāds, kas pārsniedz 1 milj. Šveices franku. Turklāt to mājsaimniecību īpatsvars, kuru parāda/ienākumu attiecības (DTI) rādītājs pārsniedz 5, ir salīdzinoši augsts, kas liecina, ka augsto mājsaimniecību parāda līmeni ne vienmēr papildina lielāki mājsaimniecību ienākumi. Pozitīvāk vērtējams tas, ka hipotekāro kredītu ar fiksētu procentu likmi lielais īpatsvars būtiski mazina riskus, kas saistīti ar mājsaimniecību parādu slogu.
- b. Mājokļu tirgus dinamika pēdējos gados joprojām ir mērena. Ņemot vērā juridiskos ierobežojumus nekustamā īpašuma iegādei⁽⁶⁾, darījumu aktivitāte Lihtenšteinā parasti ir zema. Valsts iestādes neregulāri publicē cenu indeksus. Tomēr FMA uzskata, ka ekspertu novērtējumos ietvertie cenu dati norāda tikai uz mērenu zemes un arī dzīvokļu cenu pieaugumu. Arī būvniecības aktivitāte un darījumu aktivitāte pēdējos gados ir saglabājusies samērā stabila.
- c. Saskaņā ar FMA sniegto informāciju hipotekārās kreditēšanas pieaugumam (tostarp kredītiem MNĪ un citu nekustamo īpašumu iegādei, ko vietējās bankas izsniegušas Šveices franku valūtas zonā) nesēn ir bijusi tendence samazināties, un 2019. gadā tas nomināli bija 0,7 % (samazinājums no 8,8 % 2010. gadā), nedaudz paaugstinoties līdz 2,5 % 2020. gadā. Iekšzemes MNĪ kredītiem gada pieaugums bija vēl vājāks, 2020. gadā sasniedzot 1,1 %.
- d. Saskaņā ar FMA sniegto informāciju, skatot kredīta/nodrošinājuma attiecības (LTV) rādītāja kontekstā, hipotēku kredītu izsniegšanā ir pielietota samērā piesardzīga pieeja, jo tikai nelielai daļai gan esošo, gan jauno hipotēku kredītu 2019. un 2020. gadā LTV rādītājs pārsniedza 80 %. Bankām ir arī jāziņo par kredītiem kā par kreditēšanas “politikas ievērošanas izņēmumiem”, ja tās neievēro savas iekšējās pamatnostādnes attiecībā uz hipotēkas kredītņēmēja iespēju atbilstību. Praksē bankas pārbauda, vai procentu likmes pieaugums līdz 4,5 % vai 5 % nozīmētu parāda apkalpošanas slogu, kas pārsniedz trešdaļu no mājsaimniecības ienākumiem. Ņemot vērā pašreizējos zemo procentu likmju apstākļus un to, ka zemo procentu likmju vēsturi Šveices franku valūtas zonā, šādu prasību ievērošanas slogs ir diezgan liels. Aptuveni 23 % no kopējiem MNĪ kredītiem Lihtenšteinā 2020. gada beigās tomēr ietilpa šajā “politikas ievērošanas izņēmumu” kategorijā.
- e. Iekšzemes MNĪ kredītu kopējais apjoms 2020. gadā bija aptuveni 85 % no IKP, kas ir viens no augstākajiem rādītājiem EEZ. Tomēr Lihtenšteinai banku nozares apjoms aptuveni 15 reizes pārsniedz valsts IKP, kas nozīmē, ka, lai gan hipotēku kredīti ir ienākumu avots dažām Lihtenšteinai bankām, iekšzemes kredīti nav ārkārtīgi svarīgi to banku rentabilitātei un maksāspējai, kuras darbojas Lihtenšteinā, jo tās galvenokārt sniedz

⁽⁴⁾ Lihtenšteinai parāda/ienākumu un parāda/IKP attiecības ir tikai aptuveni salīdzināmas ar citām EEZ valstīm. Izmantojamie ienākumi Lihtenšteinā tiek aprēķināti kā starpība starp kopējiem ar nodokli apliekamajiem ienākumiem un īpašuma ienākuma nodokļiem. Turklāt mājsaimniecību kopējā parāda rādītāja pamatā ir nodokļu statistika, un parāds netiek definēts konsolidēti (t. i., tiek iekļauti arī kredīti mājsaimniecību sektorā vai pat ģimenē). Šis definēšanas aspekts palielina kopējo skaitli attiecībā pret citām EEZ valstīm.

⁽⁵⁾ Jo īpaši mājsaimniecību nodokļu bāze ietver arī hipotētisku neto aktīvu ienesīgumu (kas pašlaik noteikts 4 % apjomā), ko pieskaita gada gūtājiem ienākumiem. Lai samazinātu neto aktīvus, mājsaimniecības var saglabāt hipotekāro kredītu, nevis to atmaksāt. Tomēr praksē nodokļu stimuls šādai rīcībai ir diezgan mazs, jo īpaši, ņemot vērā maksājamo neamortizētā parāda procentu likmi.

⁽⁶⁾ Lihtenšteinā pastāv ierobežojumi mājokļa iegādei, ja nav likumīgu interešu, piemēram, attiecībā uz esošu īpašumu. Aptuveni puse no darījumiem ar nekustamo īpašumu Lihtenšteinā nav pirkumi, bet gan tiesību pārņemšana maiņas, dāvinājuma vai mantojuma ceļā.

privātbanķieru pakalpojumus. Tajā pašā laikā Lihtenšteinas banku nozares kapitalizācijas līmenis ir augsts – 1. līmeņa pamatkapitāla rādītājs (*CET1*) 2021. gada jūnijā bija 22,3 %. Turklāt Lihtenšteinas banku sektoram ir ļoti spēcīgi likviditātes rādītāji, un ārkārtīgi zemā kredītu un noguldījumu attiecība 65 % apjomā liecina par zemu finansējuma risku.

- f. Ņemot vērā iekšzemes hipotēku kredītu konservatīvos *LTV* rādītājus, iekšzemes hipotēku kredītu mazo īpatsvaru banku portfeļos un augsto banku sektora kapitalizāciju, MNĪ sektora radītie tiešie riski finanšu stabilitātei Lihtenšteinā pašlaik ir nelieli. Tomēr, lai gan pēdējās desmitgadēs darba tirgus Lihtenšteinā ir izrādījis noturīgs recesijas laikā un mājsaimniecību aktīvu apjoms joprojām ir salīdzinoši augsts, jau augstais un augošais mājsaimniecību parāda līmenis tomēr padara mājsaimniecību sektoru ievainojamu negaidītu makroekonomisko satricinājumu gadījumā. Ja bezdarba līmenis palielinās un/vai mājsaimniecību ienākumi samazinās, dažām mājsaimniecībām apkalpot savus parādus var būt grūtāk nekā tagad. Ar to saistītā negatīvā ietekme uz mājsaimniecību ienākumiem un aktīviem var papildināt sākotnējo makroekonomisko satricinājumu, ja mājsaimniecībām jāsamazina patēriņš, lai apkalpotu hipotekāros kredītus. Tas varētu izraisīt sekundāro ietekmi un risku palielināšanos kredītiestādēm un finanšu sistēmai (⁷).
- g. ESRK atzīst, ka Lihtenšteinā ir ieviesti vairāki pasākumi, kuru mērķis ir mazināt pašreizējās MNĪ ievainojamības, tostarp jo īpaši *LTV* rādītāja ierobežojums 80 % apjomā, prasība amortizēt hipotēku kredītus līdz maksimālajam *LTV* rādītājam 66 % apmērā pirmajos 20 kredīta atmaksāšanas gados, kā arī paaugstināta riska svēruma hipotēku kredītiem bankām, kas piemēro standartizēto pieeju pašu kapitāla prasību aprēķināšanai (⁸). Vienlaikus *FMA* īsteno Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikumu ESRK/2016/14 (⁹). Paredzams, ka jaunie dati, kas būs pieejami 2022. gada otrajā pusē, vēl vairāk uzlabos analīzi par MNĪ ievainojamībām Lihtenšteinā.
- h. Nākotnes perspektīvā un ņemot vērā vidēja termiņa riska perspektīvu, pašreizējais makroprudenciālās politikas pasākumu kopums tiek uzskatīts par daļēji piemērotu un daļēji pietiekamu. Ņemot vērā jau augsto un augošo mājsaimniecību parāda līmeni un ievērojamo to mājsaimniecību īpatsvaru, kuras ir ievainojamas negaidītu negatīvu satricinājumu gadījumā, spēkā esošais *LTV* rādītāju ierobežojums būtu jāpapildina ar ienākumu pasākumiem, kas saistīti ar aizņēmējiem, lai novērstu MNĪ ievainojamību turpmāku uzkrāšanos. Šajā nolūkā var būt nepieciešams izveidot juridisko pamatu uz aizņēmējiem balstītiem instrumentiem, tādējādi nodrošinot valsts iestādēm pietiekamu elastību, lai novērstu MNĪ ievainojamību Lihtenšteinā.
- (8) Aktivizējot jebkurus pasākumus identificēto ievainojamību novēršanai, šo pasākumu kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā būtu jāņem vērā Lihtenšteinas stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, kā arī jebkāda iespējamā ietekme uz saistītajām izmaksām un ieguvumiem.

IR PIEŅĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Lihtenšteinas 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 galvenā ievainojamība ir augsts un augošs mājsaimniecību parādu slogs apvienojumā ar to, ka nav ar aizņēmējiem saistītu ienākumu pasākumu, lai mazinātu ar mājokļu nekustamā īpašuma sektoru saistītu risku turpmāku uzkrāšanos.

Frankfurtē pie Mainas, 2021. gada 2. decembrī

ESRK Valdes vārdā –
ESRK sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO

(⁷) Tomēr jāatzīmē, ka šāda finanšu cikla lejupslīdes procikliskā ietekme Lihtenšteinā būtu ievērojami vājāka nekā citās EEZ valstīs, jo Lihtenšteinas ārkārtīgi mazajā un atvērtais ekonomikā iekšzemes pieprasījumam ir salīdzinoši neliela nozīme. Tādējādi pat mājsaimniecību uzkrājumu līmeņa ievērojamam pieaugumam būtu niecīga ietekme uz pieprasījumu, un tas ierobežotu ietekmi uz ekonomiku kopumā.

(⁸) Visas Lihtenšteinas bankas piemēro standartizēto pieeju pašu kapitāla prasību aprēķināšanai.

(⁹) Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums (2016. gada 31. oktobris) par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu (ESRK/2016/14) (OV C 31, 31.1.2017., 1. lpp.).