

**EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS**  
**(2021. gada 2. decembris)**  
**par vidēja termiņa ievainojamībām Slovērijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā**  
**(ESRB/2021/16)**  
**(2022/C 122/07)**

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. 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 <sup>(2)</sup>, 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 tīkties 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, šīs 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 un 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.
- (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

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

<sup>(2)</sup> OV C 58, 24.2.2011., 4. lpp.

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 Slovākiju atklājis tālāk minēto.
- a. Pēdējos piecos gados Slovākijā mājokļu cenas reālā izteiksmē ir pastāvīgi palielinājušās. Neraugoties uz to, ka ir noteikts stingrāks juridiski saistošs kredīta/nodrošinājuma attiecības ierobežojums, mājokļu cenu pieauguma temps kopš 2019. gada sākuma ir palielinājies. Covid-19 pandēmijas laikā cenu pieaugums ir vēl vairāk paaugstinājies, un mājokļu cenu reālais ikgadējais pieaugums 2021. gada otrajā ceturksnī sasniedza gandrīz 16 %, kas ir otrais augstākais līmenis Savienībā. Turklāt mājokļu pieejamība laika gaitā ir samazinājusies, jo mājokļu cenas pieaug straujāk nekā mājstāvētību ienākumi. Pārmērīgi augstu cenu rādītāji liecina, ka pastāv pārmērīgi augstu mājokļu cenu risks. Cenu dinamiku veicināja tautsaimniecība ekspansīvajā posmā, zemās procentu likmes, mājstāvētību uzkrājumu palielināšanās un spēcīgs mājstāvētību pieprasījums pēc jauniem mājokļiem, kas notika piedāvājuma trūkuma apstākļos.
  - b. Neraugoties uz politikas pasākumiem, hipotekāro kredītu pieaugums Slovākijā pēdējo trīs gadu laikā ir bijis viens no augstākajiem Savienībā, un tas izturēja arī Covid-19 satricinājumu. Slovākijas hipotekāro kredītu tirgum ir raksturīgas zemas procentu likmes, liels pieprasījums pēc hipotekārajiem kredītiem, ko pastiprina mājokļu cenu pieaugums, kā arī intensīva konkurence aizdevēju starpā. Turklāt salīdzinājumā ar pārējām EEZ valstīm Slovākijas banku sektors ir viens no tiem, kas visvairāk iesaistījušies nekustamo īpašumu aktivitātēs.
  - c. Mājstāvētību parādu slogs Slovākijā pēdējos gados ir palielinājies intensīvās kreditēšanas aktivitātes dēļ. Pēc vairāku gadu ilguša mājstāvētību reālā parāda pieauguma divciparu skaitļos, mājstāvētību parādu sloga pieaugums ir palēninājies, stabilizējoties aptuveni 4 % apjomā 2020. gadā. Neraugoties uz šo palēnināšanos, ko sekmēja arī makroprudenciālās politikas pasākumi (parāda/ienākumu attiecības ierobežojuma ieviešana un stingrāka parāda apkalpošanas/ienākumu ierobežojuma noteikšana), mājstāvētību parādu sloga pieaugums joprojām ir viens no augstākajiem Savienībā, un tas ir veicinājis parāda/IKP attiecības palielināšanos. Lai gan Covid-19 pandēmijas laikā mājstāvētību patēriņš samazinājās, to pieprasījums pēc kredītiem mājokļa iegādei joprojām bija liels. Hipotēku kredītu pārfinansēšana pēdējā laikā faktiski ir palielinājusies, un tas bieži ir saistīts ar sākotnējās nosacītās kredīta summas papildināšanu. Citas ievainojamības pamatā ir tas, ka ievērojamai daļai kredītu termiņš pārsniedz aizņēmēju pensionēšanās vecumu. Turpmāk ir cieši jāuzrauga gan šīs norises, gan atsevišķās ievainojamības.
  - d. Iepriekš minēto ievainojamību veidošanās iemesls varētu būt arī vairāki strukturālie faktori, piemēram, labvēlīgs nodokļu režīms attiecībā uz nekustamā īpašuma tirgu, kā arī īres tirgus darbības ierobežojumi.
  - e. ESRK atzīst, ka Slovākijā ir ieviesti vairāki pasākumi, kuru mērķis ir mazināt pašreizējās MNĪ ievainojamības, tostarp jo īpaši visaptverošs ar aizņēmējiem saistītu pasākumu kopums, lai pienācīgi novērstu pamatā esošos riskus, kas saistīti ar hipotekāro kreditēšanu un aizņēmēju ievainojamībām. Turklāt pozitīvā preciklisko kapitāla rezervju (PKR) norma ir piemērots instruments, lai novērstu ievainojamības saistībā ar ļoti straujo kreditēšanas pieaugumu, kas plaši vērojams visās nozarēs, un palielinātu banku sektora noturību.
  - f. Nākotnes perspektīvā un ņemot vērā vidēja termiņa riska perspektīvu, pašreizējais makroprudenciālās politikas pasākumu kopums tiek uzskatīts par piemērotu un daļēji pietiekamu. Ņemot vērā atsevišķu ievainojamību pastāvīgo veidošanos, būtu lietderīgi precizēt spēkā esošos ar aizņēmējiem saistītos pasākumus. Ja turpināsies ciklisko risku uzkrāšanās vai pastiprināsies strukturālās ievainojamības, Slovākijas iestādes varētu apsvērt iespēju atjaunot preciklisko kapitāla rezervju normu vai ieviest nozares sistēmiskā riska rezervi, lai vēl vairāk palielinātu noturību pret MNĪ sektorā pastāvošajiem riskiem. Turklāt riska svēruma zemākās robežvērtības aktivizēšana uz iekšējiem reitingiem balstītiem MNĪ riska darījumiem saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) Nr. 575/2013<sup>(\*)</sup> 458. pantu arī ir iespēja, kas palielinātu banku nozares noturību. Papildus makroprudenciālās uzraudzības pasākumiem ar Slovākijas MNĪ sektoru saistīto sistēmisko risku avotus varētu mazināt, apsverot ar MNĪ saistītā labvēlīgā nodokļu režīma korekcijas un pasākumus īres tirgus darbības uzlabošanai.

(\*) Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs) par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm, un ar ko groza Regulu (ES) Nr. 648/2012 (OV L 176, 27.6.2013., 1. lpp.).

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

IR PIENĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Slovākijas 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 pieaugošais pārmērīgi augstu mājokļu cenu risks apvienojumā ar mājokļu cenu straujo pieaugumu, mājsaimniecību parādu sloga pieaugumu un atsevišķiem riskiem, kas saistīti ar mājsaimniecību parādu sloga palielināšanos un hipotēku kredītu izsniegšanu.

Frankfurtē pie Mainas, 2021. gada 2. decembrī

ESRK Valdes vārdā –  
ESRK sekretariāta vadītājs  
Francesco MAZZAFERRO

---