

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS**(2021. gada 2. decembris)****par vidēja termiņa ievainojamībām Horvātijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā****(ESRB/2021/13)**

(2022/C 122/04)

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. 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 ⁽²⁾, 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 augšupvērstu 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, pašreizējās 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 politika, piemēram, moratoriji un valsts garantijas. Šajā plašajā politikas kontekstā dažās valstīs uz laiku ir atviegloti

⁽¹⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

⁽²⁾ OV C 58, 24.2.2011., 4. lpp.

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 Horvātiju atklājis tālāk minēto.
- a. Pēc ilgstoša korekcijas perioda un mērenas izaugsmes mājokļu reālo cenu pieaugums 2019. gada sākumā paaugstinājās, sasniedzot 8 % salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu. Kopš Covid-19 pandēmijas uzliesmojuma mājokļu cenu dinamika joprojām ir stabila. Saskaņā ar Hrvatska narodna banka aplēsēm mājokļu cenas arvien vairāk atšķiras no ilgtermiņa pamatrādītājiem.
- b. Mājokļu cenu attīstību Horvātijas reģionos var dažādā mērā ietekmēt vairāki faktori – gan pieprasījuma, gan piedāvājuma faktori. Pirmkārt, dažos reģionos ievērojama daļa no mājokļu pieprasījuma ir radījuši ārvalstu pircēji (saskaņā ar Hrvatska narodna banka datiem kopumā aptuveni 10 %). Lai gan kopējā darījumu aktivitāte pēc Covid-19 pandēmijas uzliesmojuma bija zemāka, saskaņā ar Hrvatska narodna banka sniegto informāciju ārvalstu pircēju īpatsvars saglabājās pirmskrīzes līmenī. Otrkārt, Horvātija 2020. gadā cieta divās zemestrīcēs, un abas zemestrīces skāra Zagrebas reģionu un sabojāja mājokļus. Šie notikumi atklāja dažus trūkumus to mājokļu kvalitātes standartos, kuri tika būvēti pirms pagājušā gadsimta 60. gadiem, t. i., pirms Horvātijā tika ieviesti uzsmiskā nodrošinājuma standarti. Tāpēc relatīvi zemākais likviditātes līmenis dažiem no šiem mājokļiem var samazināt iegādājamo mājokļu kopumu, iespējams, paaugstinot vispārējo mājokļu cenu līmeni. Tajā pašā laikā pakāpeniska bojāto mājokļu atjaunošana, kuras izmaksas tika lēstas 23 % apmērā no iekšzemes kopprodukta (IKP) 2020. gadā, var paaugstināt mājokļu cenas, palielinoties būvniecības aktivitātei un tās pozitīvajai ietekmei uz ekonomiku. Visbeidzot, Horvātijas valdība 2020. gadā paplašināja mājokļu subsīdiju shēmu, kas ir spēkā kopš 2017. gada beigām un nodrošina augstākas subsīdiju likmes mazāk attīstītajos reģionos, attiecinot to uz pirmā mājokļa pircējiem.
- c. Lai gan saskaņā ar Hrvatska narodna banka sniegto informāciju tikai aptuveni puse no darījumiem ar mājokļiem tiek finansēti, izmantojot bankas kredītu, reālo hipotekāro kredītu pieaugums 2019. gada otrajā pusē un jo īpaši 2020. gadā paaugstinājās. No 2021. gada janvāra līdz augustam tas bija vidēji aptuveni 7,5 %. Šo dinamiku zināmā mērā ir ietekmējusi valdības mājokļu subsīdiju shēma, subsidēto kredītu īpatsvaram palielinoties no 18 % 2019. gadā līdz 35 % 2020. gadā.
- d. Jauni dati par hipotekārās kredīvēšanas standartiem, kurus savākusi Hrvatska narodna banka, liecina, ka 2021. gada pirmajā pusē ievērojamai daļai jauno kredītu kredīta/nodrošinājuma attiecības (*LTV*) rādītājs pārsniedza 90 %. Daudzi no šiem kredītiem bija valdības subsidēti kredīti, kuru *LTV* rādītājs parasti bija robežās no 90 % līdz 100 %. Aptuveni 10 % jauno kredītu *LTV* rādītājs pārsniedza 100 %. Aptuveni vienai ceturtdaļai no piešķirtajiem jaunajiem kredītiem kredīta apkalpošanas/ienākumu (*LSTI*) rādītājs pārsniedza 40 %. Dažiem no šiem jaunajiem kredītiem *LTV* rādītājs pārsniedza 90 %. Turklāt 2021. gada pirmajā pusē dažu jauno kredītu termiņš pārsniedza 30 gadus.
- e. Ņemot vērā iepriekš minēto, bankām, kas darbojas Horvātijā, ir relatīvi augsts pašu kapitāla līmenis salīdzinājumā ar bankām, kas darbojas pārējā Savienībā. Vidējais 1. līmeņa kapitāla rādītājs 2020. gada decembrī sasniedza 25 %. Hipotēku kredītu vidējais riska svēruma saskaņā ar uz iekšējiem reitingiem balstīto (IRB) pieeju pašu kapitāla prasību aprēķināšanai 2021. gada jūnijā bija 38 %. Šo kredītu procentuālā daļa Horvātijas tirgū bija aptuveni 12 %. Lielākā daļa kredītiestāžu izmanto standartizēto pieeju, un, lai piešķirtu preferenciālu riska svērumu MNĪ riska darījumiem saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013^(*), tām jāizpilda stingrāki kritēriji, kas noteikti minētās regulas 124. pantā. 2021. gada jūnijā vidējais riska svēruma kredītiestādēm, kas izmantoja standartizēto pieeju, bija 42 %.

(*) 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.).

- f. Tajā pašā laikā mājsaimniecību parādu slogs Horvātijā ir relatīvi zems salīdzinājumā ar citām Savienības valstīm. 2020. gadā mājsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms reālā izteiksmē palielinājās, taču to likmes bija zemākas nekā kredītiem mājokļa iegādei. To noteica vispārējās patērētāju konfidences samazināšanās, kuras dēļ saruka vispārējo patēriņa kredītu izmantošana, savukārt valdības subsīdiju shēmas hipotēku kredītiem ir palielinājušas pieprasījumu pēc kredītiem nekustamā īpašuma iegādei. Vēl viens noteicošais faktors var būt mājsaimniecībām izsniegto kredītu procentu likmju samazinājums. Saskaņā ar Eiropas Banku iestādes (EBI) sniegto informāciju 2020. gada otrajā pusē tika novērots neliels ienākumus nenesošu kredītu īpatsvara pieaugums, jo īpaši attiecībā uz mājsaimniecībām izsniegtajiem kredītiem un hipotēku kredītiem. 2021. gada pirmajā ceturksnī ienākumus nenesošo aizdevumu īpatsvars attiecībā uz mājsaimniecībām izsniegtajiem kredītiem kopumā saglabājās nemainīgs (5,9 %) un nedaudz samazinājās attiecībā uz hipotēku kredītiem (līdz 3,6 %).
- g. Lai gan salīdzinājumā ar citām dalībvalstīm hipotēku kredītu īpatsvars banku portfeļos Horvātijā ir neliels, mājsaimniecību parādu slogs ir relatīvi zems, banku nozares kapitalizācijas līmenis ir relatīvi augsts, un ievērojamu daļu no mājokļu pieprasījuma nefinansē ar banku kredītiem, labvēlīgi nosacījumi un, iespējams, atviegloti hipotekārās kreditēšanas standarti varētu radīt tādas spirālveida ietekmes risku, kas vidējā termiņā var ietekmēt mājokļu cenas un hipotekāros kredītus. No vienas puses, mājokļu cenu pieauguma dēļ nekustamā īpašuma kredītu nodrošinājuma vērtība ir palielinājusies, tādējādi ļaujot aizņēmējiem izmantot lielāku aizņemto līdzekļu īpatsvaru. No otras puses, mājokļu cenu pieaugumu parasti papildina pozitīvas makroekonomiskās norises, kas savukārt var novest pie tā, ka, pastāvot vispārējam optimismam tirgū, kredīta sniedzēji mīkstina kreditēšanas standartus. Tajā pašā laikā pieaugošais nekustamā īpašuma kredītu piedāvājums var radīt papildu augšupvērstu spiedienu uz mājokļu cenām. Vidējā termiņā šāda spirālveida ietekme varētu izraisīt kreditēšanas stimulu mājokļu cenu burbuli, neraugoties uz to, ka ievērojamu daļu no mājokļu pieprasījuma pašlaik finansē no citiem avotiem, kas nav iekšzemes banku kredīti. Jo īpaši kredītu dinamiku arī turpmāk varētu veicināt hipotekāro kredītu subsīdijas, kuras nodrošina Horvātijas valdība.
- h. ESRK atzīst, ka Horvātijā ir ieviesti vairāki pasākumi, kas mazina pašreizējās MNĪ ievainojamības, jo īpaši Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. pantā paredzētais pasākums, kā arī citi ar kapitālu saistīti pasākumi (piem., sistēmiskā riska rezerve), kas veicina banku sektora relatīvi augsto kapitalizāciju salīdzinājumā ar citām dalībvalstīm. Tas nodrošina pret MNĪ risku iespējamo materializēšanos. Netiešais parāda apkalpošanas/ienākumu (*DSTI*) ierobežojums, kas tika ieviests saskaņā ar EBI pamatnostādņem par kredīspējas izvērtējumu un EBI pamatnostādņem par kavētiem maksājumiem un piespiedu atsavināšanu, zināmā mērā kalpo arī kā atbalsta mehānisms pārmērīga parāda apkalpošanas sloga novēršanai aizņēmējiem. ESRK arī atzīst, ka 2020. gadā izveidotais tiesiskais regulējums ar aizņēmēju saistītiem pasākumiem ir ievērojami paplašinājis makroprudenciālās uzraudzības politikas instrumentu kopumu Horvātijā un ka detalizēta datu vākšana par kreditēšanas standartiem, kas tika ieviesta 2020. gada beigās, ļauj efektīvi uzraudzīt riskus, kas izriet no MNĪ tirgus.
- i. Nākotnes perspektīvā un ņemot vērā vidēja termiņa riska perspektīvu, pašreizējais makroprudenciālās politikas pasākumu kopums tiek uzskatīts par daļēji piemērotu un daļēji pietiekamu. Neraugoties uz banku sektora salīdzinoši augsto kapitalizācijas līmeni, nākotnes perspektīvā pašreizējos ar hipotēku kredītiem saistītos makroprudenciālās uzraudzības pasākumus varētu papildināt, ieviešot skaidrus ar aizņēmējiem saistītos pasākumus, proti, preventīvas darbības pret tādu iespējamo spirālveida ietekmi uz mājokļu cenām un kredītiem, kuru varētu veicināt atviegloti kreditēšanas standarti un valdības hipotekāro kredītu subsīdijas. Tajā pašā laikā makroprudenciālo politiku varētu papildināt ar plašāku politikas rīcību, lai risinātu faktoros, kas atvieglo vai veicina pieaugošu mājsaimniecību parādu slogu, proti, valdības hipotekāro kredītu subsīdijas, lai atbalstītu pašreizējos makroprudenciālās uzraudzības pasākumus nolūkā efektīvi un iedarbīgi novērst atlikušās ievainojamības, kas konstatētas Horvātijas MNĪ tirgū, neradot pārmērīgas izmaksas Horvātijas reālajai ekonomikai un finanšu sistēmai.
- (8) Aktivizējot jebkurus pasākumus identificēto ievainojamību novēršanai, šo pasākumu kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā būtu jāņem vērā Horvātijas 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 Horvātijas 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 mājsaimniecību kredītu straujais pieaugums un iespējamās pazīmes tam, ka mājokļu cenas ir pārmērīgi augstas, ņemot vērā to, ka nav skaidru ar aizņēmējiem saistītu pasākumu, kas varētu mazināt ar mājokļu nekustamā īpašuma sektoru saistīto risku uzkrāšanos.

Frankfurtē pie Mainas, 2021. gada 2. decembrī

ESRK Valdes vārdā –
ESRK sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO
