



Novērtējums par Kapitāla prasību regulas 124. pantā paredzēto riska pakāpes riska darījumiem, kas nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, korekciju Latvijā

Ievads

2023. gada 17. novembrī Latvijas Banka informēja Eiropas Sistēmisko risku kolēģiju (ESRK) par savu lēmumu koriģēt iepriekš noteiktu augstāku riska pakāpi riska darījumiem, kuri nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku (komerciāla nekustamā īpašuma (KNĪ) riska darījumi) attiecībā uz bankām, kas izmanto standartizēto pieeju (SP bankas), saskaņā ar Kapitāla prasību regulas (KPR) 124. panta 2. punktu.¹ 2007. gadā Latvijā ieviesa augstāku 100 % riska pakāpi KNĪ riska darījumiem. Latvijas Banka tagad plāno koriģēt riska pakāpi KNĪ riska darījumiem, ar 2024. gada 30. jūniju samazinot to līdz 80 %. Salīdzinājumā ar KPR 126. panta 1. punktā noteikto 50 % riska pakāpi attiecīgajiem riska darījumiem, SP banku KNĪ riska darījumiem tādējādi būtu jāturpina piemērot augstāku riska pakāpi saskaņā ar KPR 124. panta 2. punktu.

Saskaņā ar KPR 124. panta 2. punktu ESRK jāsniiedz Latvijai atzinums par šo pasākumu viena mēneša laikā pēc paziņojuma saņemšanas. Pamatstruktūra procedūrām, saskaņā ar kurām sniedz atzinumus atbilstīgi KPR 124. pantam, ir noteikta Lēmumā ESRK/2015/4.²

ESRK novērtējuma pamatā ir Latvijas Bankas sniegtā informācija un apspriedes novērtēšanas grupā un ar Latvijas Bankas darbiniekiem.

1. Ierosinātā pasākuma apraksts

Ierosinātais pasākums ir augstākas riska pakāpes, ko jau piemēro SP banku KNĪ riska darījumiem, korekcija saskaņā ar KPR 124. pantu. Kopš 2007. gada ir spēkā riska pakāpe KNĪ riska darījumiem, kas pārsniedz KPR 126. panta 1. punktā noteikto līmeni. Latvijas Banka tagad plāno koriģēt pašlaik piemērojamo 100 % riska pakāpi KNĪ riska darījumiem, samazinot to līdz 80 %. Salīdzinājumā ar KPR 126. panta 1. punktā noteikto 50 % riska pakāpi attiecīgajiem riska darījumiem, SP banku KNĪ riska darījumiem tādējādi būtu jāturpina piemērot augstāku riska pakāpi atbilstoši KPR 124. panta 2. punktam. Tomēr tā tiks samazināta, salīdzinot ar Latvijā pašlaik spēkā esošo līmeni. 80 % riska pakāpe tiks piemērota ar 2024. gada 30. jūniju, un tai nebūs beigu termiņa, tomēr

¹ Sk. Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs) par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm un ieguldījumu brokeru sabiedrībām, un ar ko groza Regulu (ES) Nr. 648/2012 (OV L 176, 27.06.2013., 1. lpp.).

² Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Lēmums ESRK/2015/4 (2015. gada 16. decembris) par koordinēšanas pamatstruktūru, saskaņā ar kuru attiecīgās iestādes paziņo par valsts makrouzraudzības politikas pasākumiem, un par ESRK atzinumu un ieteikumu sniegšanu un Lēmuma ESRK/2014/2 atcelšanu, kurā grozījumi veikti ar Lēmumu ESRK/2021/7.

Latvijas Banka katru gadu monitorēs attiecīgos datus, un riska pakāpes kalibrācija attiecīgos gadījumos tiks pārskatīta.

Pazeminātas riska pakāpes piemērošanas, ko veiks banku sektors, ietekme būs pakāpeniska, jo lielākā daļa kredītiestāžu pašlaik neklasificē savus KNĪ riska darījumus kā riska darījumus, kas pilnībā nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku. Lielākā daļa banku pašlaik klasificē savus KNĪ riska darījumus kā riska darījumus ar komercsabiedrībām, neņemot vērā kredīta nodrošinājumu. Riska darījumiem ar komercsabiedrībām, par kuriem nav pieejams ārējās kredītu novērtēšanas institūcijas kredītnovērtējums (kā tas ir attiecībā uz vairākumu Latvijas uzņēmumu), ir piešķirta 100 % riska pakāpe,³ kas ir tāda pati kā augstāka riska pakāpe, kuru kopš 2007. gada piemēro KNĪ riska darījumiem. Piemērojamās riska pakāpes pazemināšana no 100 % līdz 80 % arī dos kredītiestādēm stimulu novērtēt, vai riska darījumi to komerciālu nekustamo īpašumu kredītportfeļos atbilst piemērojamiem kritērijiem un vai tos var klasificēt kā pilnībā nodrošinātus ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, kas saskaņā ar Latvijas Bankas prognozi varētu ilgt līdz pat gadam tām bankām, kuras nolēmj to darīt. Pareiza kredītu klasifikācija ir svarīga, lai pienācīgi monitorētu šiem riska darījumiem raksturīgos riskus, kas var atšķirties no riskiem citos riska darījumos ar komercsabiedrībām.

2. Pamatā esošo sistēmisko risku analīze

Ar Latvijas KNĪ tirgu saistītie riski ir būtiski mainījušies, kopš ieviesta 100 % riska pakāpe KNĪ riska darījumiem. Šī riska pakāpe sākotnēji – 2007. gadā – tika noteikta 100 % apmērā vietējā KNĪ tirgus nelielā apjoma dēļ, jo šāds tirgus ir mazāk likvids un KNĪ riska darījumos šādā tirgū varētu rasties lielāki zaudējumi un ilgāki atgūšanas periodi kredītiestādēm piespiedu atsavināšanas gadījumā. Šāds pamatojums joprojām ir spēkā, tomēr, kā norādīts Latvijas Bankas novērtējumā, tirgus likviditāte kopumā ir uzlabojusies un zaudējumu rādītāji salīdzinājumā ar globālās finanšu krīzes un tās seku periodu ir samazinājušies. Pēc 2007. un 2008. gada finanšu krīzes bankas ir kļuvušas piesardzīgākas un konservatīvākas savā kreditēšanas praksē un riska pārvaldībā, par ko liecina piesardzīgāki kreditēšanas standarti un portfeļu kvalitāte. Tomēr pašreizējā makrofinansiālā vidē joprojām valda liela nenoteiktība, t. sk. attiecībā uz iespējamo ietekmi nākotnē un strukturālajām pārmaiņām KNĪ tirgū pandēmijas ietekmes un globālās procentu likmju vides pārmaiņu dēļ.

Pieejamie dati par zaudējumu pieredzi pašreizējos apstākļos nav izmantojami lietderīgi, jo attiecīgā COREP pārskatu sniegšanas sistēma (C 15.00 veidne) neaptver pilnu finanšu ciklu un ietver datus tikai par dažām kredītiestādēm. Tā kā lielākā daļa riska darījumu netiek klasificēti kā riska darījumi, kas ir pilnībā nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, uzraudzības pārskati nav lietderīgi izmantojami zaudējumu analīzes vajadzībām. Tāpēc Latvijas Banka izmantoja arī nacionālā kredītu reģistra datus, kuros pieejama detalizēta informācija par katru riska darījumu. Pamatojoties uz pieejamajiem uzraudzības datiem par plašāku riska darījumu apakšgrupu, kas ietver visus ar komerciālu nekustamo īpašumu nodrošinātos Latvijas rezidentiem izsniegtos

³ CRR 122. panta 2. punkts.

kredītus, ienākumus nenesošo kredītu īpatsvars ir daudz zemāks nekā laikposmā no 2016. gada līdz 2019. gadam, kas liecina, ka pamatā esošo riska darījumu kredītqualitāte pēdējos gados ir uzlabojusies, jo īpaši SP bankās. Arī Latvijas Bankas veiktā nacionālā kredītu reģistra riska darījumu mikrodatu analīze ir pamats raksturojumam, ka riska darījumu, kurus varētu klasificēt kā pilnībā nodrošinātus ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, risks kopumā samazinās, bet joprojām ir paaugstināts. Latvijas Bankas aplēses liecina, ka šādiem riska darījumiem, kas ir divu tādu kredītiestāžu turējumā, kuras kredītriska kapitāla prasību aprēķināšanai izmanto uz iekšējiem reitingiem balstītu (IRB) pieeju (IRB bankas), parasti ir nedaudz augstāka kredītqualitāte nekā SP banku riska darījumiem. Tas saskan ar faktu, ka riska pakāpe, kas noteikta riska darījumiem IRB banku kredītportfeļos, arī ir vidēji nedaudz zemāka par 80 % riska pakāpi, kas tiks noteikta SP bankām.

KNĪ cenas Latvijā pēdējā laikā lēnām samazinās, bet būtiska tirgus lejupslīde uzskatāma par maz ticamu.

Pamats informācijai par KNĪ cenu attīstību ir KNĪ vērtības indekss dažādiem segmentiem galvaspilsētā, ko aprēķina Latvijas Banka un kas aptver lielāko daļu kopējo riska darījumu. Globālās finanšu krīzes un tās seku periodā 2007.–2009. gadā tika novērotas būtiskas negatīvas svārstības. Kopš tā laika svārstīgums ir samazinājies, izņemot pēdējo gadu periodu, ko ietekmēja pandēmija. Cenas pēdējā laikā ir samazinājušās visos KNĪ segmentos, lai gan pašlaik KNĪ tirgū ir salīdzinoši zema aktivitāte, kas nedaudz kavē cenu noteikšanu. Lai gan Latvijas Banka uzskata, ka ir iespējamās turpmākas cenu korekcijas, tautsaimniecības dalībniekiem turpinot pielāgoties procentu likmju vides pārmaiņām, būtiska tirgus lejupslīde ir maz ticama, jo cenu pieaugums gados kopš globālās finanšu krīzes kopumā bijis mērens. Tomēr, tā kā ir nepieciešams zināms laiks, lai cenu pārmaiņu ietekme pilnībā izpaustos kredītiestāžu bilancēs, ir nepieciešama pastāvīga situācijas monitorēšana.

Lai gan pēdējos gados KNĪ kredītu apjoms pieaudzis tikai nedaudz, tie veido ievērojamu daļu no kreditēšanas iekšzemē. Līdz 2022. gada beigām kredītiestādes (t. sk. citās ES dalībvalstīs reģistrētu kredītiestāžu filiāles) Latvijas rezidentiem bija izsniegušas ar komerciālo nekustamo īpašumu nodrošinātus kredītus 3.3 mljrd. euro apjomā, kas ietver SP banku izsniegtus kredītus 1.6 mljrd. euro apjomā. Tas veido attiecīgi 53 % un 54 % no visu banku un SP banku kopējā rezidentu nefinanšu sabiedrību kredītportfeļa. Latvijas Bankas aplēses, kas balstītas uz nacionālā kredītu reģistra datu analīzi, liecina, ka no šiem kredītiem 1.6 mljrd. euro apjomā SP bankas kā pilnībā nodrošinātus ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku varētu klasificēt kredītus līdz pat 1.3 mljrd. euro apjomā. Pieaugums apakšgrupā, kas ietver visus Latvijas rezidentiem izsniegtos kredītus, kuri nodrošināti ar komerciālo nekustamo īpašumu, pēdējos gados ir bijis neliels. Tas ir ļoti atšķirīgi no straujā kredītu pieauguma perioda līdz 2007. gadam, kad sākotnēji tika noteikta 100 % riska pakāpes prasība, un ir pamats raksturojumam, ka pamatā esošo riska darījumu kredītqualitāte kopumā ir uzlabojusies.

Latvijas Banka regulāri veic stresa testus, lai novērtētu kredītiestāžu spēju izturēt nelabvēlīgas makroekonomiskās norises un negaidītus zaudējumus. Nesena tests tika balstīts uz 2022. gada beigu datiem, un tajā papildus citiem parametriem tika ietverts gan kredītrisks, gan tirgus riska komponents, t. sk. stresa scenārijs ar 40 % diskontu, ko piemēro KNĪ, pretstatā 20 % diskontam bāzes scenārijā.⁴ Ņemot vērā abos scenārijos ietvertos konservatīvos pieņēmumus, stresa testa rezultāti liecina par kredītiestāžu vispārējo

⁴ Sīkāku informāciju sk. "Finanšu stabilitātes pārskats 2023", Latvijas Banka, Rīga, 2023. gada augusts, 39.–44. lpp.

noturību pret ekonomiskiem šokiem. Stresa scenārijā tika aplēsti zaudējumi 3.6 % apmērā no kredītiestāžu aktīviem salīdzinājumā ar 0.9 % bāzes scenārijā, un zaudējumi no kredītportfeļa veidotu 45.7 % no kopējā apjoma.

Latvijas Bankas novērtējums par riskiem, kas saistīti ar KNĪ riska darījumiem Latvijā, pamatā atbilst ESRK novērtējumam, ar kuru 2022. gada decembra ieteikumā un 2022. gada septembra vispārējā brīdinājumā KNĪ sektora riski tika identificēti kā būtiska sistēmiskā riska avots Eiropas Ekonomikas zonā (EEZ).⁵ ESRK ieteica ES un valstu iestādēm uzlabot KNĪ sektora radīto sistēmisko risku monitoringu. Atzīstot, ka ievainojamību iezīmes dažādās EEZ valstīs atšķiras, ESRK, pamatojoties uz monitoringa gaitā gūtajiem konstatējumiem, ieteica ES un nacionālajām iestādēm nodrošināt, lai finansēšanas prakse šajā sektorā būtu pareiza un finanšu iestādes būtu noturīgas. Ieteikuma pamatā bija novērtējums par ievainojamībām, kas konstatētas KNĪ sektorā un kas varētu būt finanšu stabilitātes riska avots. Saskaņā ar konstatējumiem sektors ir neaizsargāts pret cikliskiem riskiem, kas saistīti ar paaugstinātu inflāciju, stingrākiem finanšu nosacījumiem, kas ierobežo esošā parāda refinansēšanas iespējas un jaunu kredītu saņemšanu, un izaugsmes perspektīvas krasu pasliktināšanos pēc Krievijas iebrukuma Ukrainā. Ievainojamības, kas saistītas ar strukturālām pārmaiņām, ietver ar klimatu saistītās ekonomikas politikas ietekmi, piemēram, stingrākus būvniecības standartus, un pāreju uz e-komerciju. Turklāt koronavīrusa (Covid-19) pandēmija ir paātrinājusi pieprasījumu pēc elastības biroju telpu jomā, jo ir paplašinājušies attālinātā un hibrīda darba modeļi. ESRK analīze arī parādīja, ka nelabvēlīgas norises KNĪ sektorā var sistēmiski ietekmēt reālo tautsaimniecību un finanšu sistēmu. Šādas ievainojamības var pastiprināt ietekmes izplatīšanās starp valstīm un finanšu institūciju savstarpējās saiknes. Bankas ir īpaši pakļautas šī sektora ietekmei kredītu kredītriska dēļ. ESRK norādīja uz šīm ievainojamībām arī 2022. gada septembra vispārējā brīdinājumā, cita starpā akcentējot arī iespējamās ievainojamības KNĪ tirgos.

3. Ierosinātā pasākuma efektivitātes un atbilstības analīze

Šī pasākuma mērķis ir mazināt ar KNĪ riska darījumiem saistītos finanšu stabilitātes riskus, kuri ir būtiski, bet samazinās. Saskaņā ar KPR 124. panta 2. punktu norīkotajai iestādei periodiski un vismaz reizi gadā jānovērtē, vai 126. pantā noteiktā 50 % riska pakāpe tādiem riska darījumiem ar vienu vai vairākiem īpašuma segmentiem, kuri nodrošināti ar hipotēkām attiecībā uz komerciālu nekustamo īpašumu, kas atrodas attiecīgās iestādes dalībvalsts teritorijā, ir atbilstīgas riska pakāpes, ņemot vērā: i) zaudējumu pieredzi saistībā ar riska darījumiem, kuri nodrošināti ar nekustamo īpašumu; un ii) nekustamā īpašuma tirgus tendenču prognozes. Faktori sīkāk precizēti Komisijas Deleģētajā regulā (ES) 2023/206.⁶ Ja, pamatojoties uz šo novērtējumu, šī iestāde secina, ka 126. pantā noteiktās riska pakāpes pienācīgi neatspoguļo faktiskos riskus, kas saistīti ar riska darījumiem ar vienu vai vairākiem īpašuma segmentiem, kuri pilnībā nodrošināti ar hipotēkām uz komerciālu nekustamo īpašumu,

⁵ Sk. Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas ieteikumu (2022. gada 1. decembris) par ievainojamībām komerciālā nekustamā īpašuma sektorā Eiropas Ekonomikas zonā (ESRK/2022/9) un Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājumu (2022. gada 22. septembris) par neaizsargātību Savienības finanšu sistēmā (ESRK/2022/7).

⁶ Komisijas Deleģētā regula (ES) 2023/206 (2022. gada 5. oktobris), ar ko papildina Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 attiecībā uz regulatīvajiem tehniskajiem standartiem, kuros precizē to faktoru veidus, kuri jāņem vērā, lai novērtētu riska pakāpju atbilstību ar nekustamo īpašumu nodrošinātiem riska darījumiem, un nosacījumus, kas jāņem vērā, lai novērtētu minimālo saistību nepildīšanas zaudējumu vērtību atbilstību ar nekustamo īpašumu nodrošinātiem riska darījumiem (OV L 29, 01.02.2023., 1.–5. lpp.).

kas atrodas attiecīgās iestādes dalībvalstī, un ja tā uzskata, ka riska pakāpju neatbilstība varētu nelabvēlīgi ietekmēt pašreizējo vai turpmāko finanšu stabilitāti attiecīgajā dalībvalstī, tā var palielināt šiem riska darījumiem piemērojamās riska pakāpes. Latvijas pasākuma gadījumā palielinātās riska pakāpes atspoguļo faktu, ka standarta 50 % riska pakāpe netiek uzskatīta par atbilstīgu KNĪ riska darījumiem, ņemot vērā zaudējumu pieredzi saistībā ar tām un KNĪ tirgus tendenču prognozes. Ņemot vērā šādu kredītu lielo īpatsvaru Latvijas banku portfelī, riska pakāpes neatbilstība varētu negatīvi ietekmēt pašreizējo vai turpmāko finanšu stabilitāti Latvijā.

Riska pakāpes pasākums tiek novērtēts kā atbilstīgs SP banku KNĪ riska darījumu risku novēršanai. Piemērojamās riska pakāpes pazemināšana līdz 80 % atspoguļo novērtējumu, ka ievainojamības, kas ietekmē KNĪ riska darījumus, ir samazinājušās salīdzinājumā ar situāciju 2007. gadā, kad tika ieviesta 100 % riska pakāpes prasība. 80 % riska pakāpes kalibrācijas pamatā bija arī salīdzinājums ar riska pakāpēm, kas noteiktas IRB banku kredītportfeļiem un kas vidēji ir augstākas par KPR 126. panta 1. punktā noteikto 50 % riska pakāpi un tikai nedaudz zemākas par tikko noteikto 80 % riska pakāpi. Ja mainās attiecīgie zaudējumu pieredzes dati vai makrofinansiālā vide un ar to saistītie riski, riska pakāpes kalibrācija būtu jāpārskata.

ESRK uzskata, ka šis pasākums ir efektīvs un samērīgs. Latvijas Banka uzskata, ka kopš šī pasākuma ieviešanas 2007. gadā tas ir izrādījies efektīvs, nodrošinot to, ka kredītiestādes īsteno piesardzīgu risku pārvaldību, un augstāku spēju absorbēt zaudējumus tādu riska darījumu apakšgrupā, attiecībā uz kuriem konstatēta paaugstināta ievainojamība. Augstāku riska pakāpi nekustamajam īpašumam saskaņā ar KPR 126. panta 1. punktu noteikušas arī citas dalībvalstis, kurām ir līdzīga pieredze saistībā ar komerciālā nekustamā īpašuma tirgu un kuras ir konstatējušas līdzīgas ievainojamības. Tomēr Igaunijā un Lietuvā riska pakāpe riska darījumiem, kas nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, joprojām ir noteikta 50 % apmērā saskaņā ar KPR 126. panta 1. punktu.

Lai gan šis pasākums pazemina zaudējumu absorbēšanas prasības šai konkrētajai riska darījumu apakšgrupai, aplūkojot to kopā ar pozitīvas preciklisko kapitāla rezervju normas neitrālā posmā (pozitīva neitrāla CCyB) pakāpenisku ieviešanu, Latvijas banku kopējām kapitāla prasībām nevajadzētu samazināties. Pašlaik netiek piemēroti citi politikas instrumenti, kas novērstu to pašu sistēmisko risku, tomēr Latvijā tiek ieviesta pozitīva neitrāla CCyB, kas sasniegs 0.5 % līdz 2024. gada beigām un 1 % pēc pilnīgas ieviešanas 2025. gada jūnijā. Lai gan pozitīva neitrāla CCyB ir vērsta uz plašāku kredītriska darījumu loku, abu šo pasākumu galvenais mērķis ir paaugstināt zaudējumu absorbēšanas spēju, kas var aizsargāt banku sektoru no nekustamā īpašuma tirgus un/vai finanšu cikla lejupslīdes negatīvās ietekmes. Pozitīvas neitrālas CCyB ieviešana palīdz laikus palielināt banku sektora noturību pret cikliskām lejupslīdēm, kas var ietekmēt plašu attiecīgo kredītriska darījumu loku, savukārt augstākas riska pakāpes piemērošanai saskaņā ar KPR 124. panta 2. punktu būtu jānodrošina papildu zaudējumu absorbēšanas spēja konkrētā riska darījumu apakšgrupā, ja ir konstatētas konkrētas ievainojamības. Lai gan šie instrumenti darbojas nedaudz atšķirīgi, tie abi ietekmē kapitāla apjomu, kas jātur kredītiestādēm. Saskaņā ar Latvijas Bankas aplēsēm piemērojamās riska pakāpes pazemināšana no 100 % līdz 80 % SP bankām vidēji par pusi samazinās zaudējumu absorbēšanas spējas pieaugumu, kas radīsies 1 % pozitīvas neitrālas CCyB piemērošanas ietekmē, pēc tam, kad kredītiestādes pārklasificēs attiecīgos riska darījumus. Tā kā īstermiņā gaidāms, ka tiks pārklasificēta tikai daļa attiecīgo riska darījumu, riska pakāpes

korekcijas kompensējošā ietekme, iespējams, būs vēl mazāka. Abu pasākumu kopējā ietekme pēc pilnīgas ieviešanas būs stingrāka.

Secinājumi

ESRK uzskata, ka SP banku KNĪ riska darījumiem piemērojamās riska pakāpes koriģētais līmenis ir atbilstīgs un efektīvs konstatēto risku novēršanai. Pašreizējos apstākļos pasākums nerada nesamērīgu negatīvu ietekmi uz finanšu stabilitāti Latvijā vai ES, kā arī nav gaidāms, ka tas veidos vai radīs šķēršļus pienācīgai iekšējā tirgus darbībai.

ESRK mudina Latvijas Banku monitorēt un periodiski pārvērtēt situāciju un koriģēt riska pakāpes, ņemot vērā sistēmisko risku pārmaiņas. Tas ir vēl jo svarīgāk, ņemot vērā makrofinansiālajā vidē pašlaik valdošo lielo nenoteiktību. ESRK atgādina, ka saskaņā ar KPR 124. panta 2. punktu Latvijas Bankai ir pienākums periodiski un vismaz reizi gadā novērtēt KPR 126. pantā noteikto riska pakāpju atbilstību. Ja tās atbilstīgi neatspoguļo reālos riskus, kas saistīti ar riska darījumiem, un ja tiek uzskatīts, ka to neatbilstība varētu nelabvēlīgi ietekmēt pašreizējo vai turpmāko finanšu stabilitāti Latvijā, norīkotajai iestādei būtu jāapsver iespēja attiecīgi koriģēt tās.