

I

(Rezolūcijas, ieteikumi un atzinumi)

IETEIKUMI

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU PADOME

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS IETEIKUMS

(2019. gada 27. jūnijs)

par vidēja termiņa ievainojamībām Beļģijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā

(ESRK/2019/4)

(2019/C 366/01)

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., 17. pantu un 18. pantu,

tā kā:

- (1) Nekustamā īpašuma sektoram ir svarīga loma tautsaimniecībā, un notikumi tajā var būtiski ietekmēt finanšu sistēmu. Agrākās finanšu krīzes atklājušas, ka nekustamā īpašuma tirgu nenoturīga attīstība var ievērojami negatīvi ietekmēt finanšu sistēmas stabilitāti un tautsaimniecību kopumā, kas var izraisīt arī negatīvus pārrobežu blakusefektus. Negatīva nekustamā īpašuma tirgus attīstība dažās dalībvalstīs pagātnē ir radījusi lielus kredītešanas zaudējumus un/vai negatīvi ietekmējusi reālo tautsaimniecību. Šāda ietekme atspoguļo ciešo mijiedarbību starp nekustamā īpašuma sektoru, finansējuma sniedzējiem un citiem tautsaimniecības sektoriem. Turklāt spēcīgās atgriezeniskās saites starp finanšu sistēmu un reālo tautsaimniecību pastiprina jebkādas negatīvas pārmaiņas.
- (2) Šīs saiknes ir svarīgas, jo tās norāda, ka riskiem, kas radušies nekustamā īpašuma sektorā, var būt sistēmiska ietekme, kuras būtība ir procikliska. Finanšu sistēmas ievainojamībai ir tendence uzkrāties nekustamā īpašuma cikla augšupejas fāzē. Priekšstats par zemāku risku un vieglāku pieeju finansējumam var veicināt ātru kredītešanas un ieguldījumu pieaugumu, ko pavada paaugstināts nekustamā īpašuma pieprasījums, kas rada augšupvērstu spiedienu uz īpašuma cenām. Ņemot vērā, ka no tā izrietošās augstākās nodrošinājuma summas turpina būt labvēlīgas kredītešanas pieprasījumam un piedāvājumam, šis sevi pastiprinošās notikumu attīstības rezultātā var rasties potenciālas sistēmiskas sekas. Savukārt nekustamā īpašuma cikla lejupejas fāzē stingrāki kredītešanas nosacījumi, izteiktāka nevēlēšanās uzņemt risku un lejupevērsti spiedienu uz nekustamā īpašuma cenām var negatīvi ietekmēt aizņēmēju un aizdevēju elastību, tādējādi vājinot ekonomiskos nosacījumus.
- (3) Ievainojamība, kas saistīta ar mājokļu nekustamo īpašumu, var radīt sistēmisku risku, un tā var gan tieši, gan netieši ietekmēt finanšu stabilitāti. Tiešā ietekme ir kredītešanas zaudējumi hipotekāro kredītu portfeļos, ko rada nelabvēlīgi ekonomiskie vai finanšu apstākļi un vienlaicīgas negatīvās tendences mājokļu nekustamā īpašuma tirgū. Netieša ietekme varētu būt saistīta ar korekcijām mājsaimniecību patēriņā, kas rada turpmākas sekas reālajai tautsaimniecībai un finanšu stabilitātei.

⁽¹⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

- (4) Kā norādīts Ieteikuma ESRK/2013/1 (2) 4. apsvērumā, makroprudenciālās uzraudzības politikas galvenais mērķis ir garantēt finanšu sistēmas stabilitāti kopumā, tai skaitā stiprinot finanšu sistēmas noturību un mazinot sistēmisko risku veidošanos, tādējādi nodrošinot finanšu sektora ieguldījumu tautsaimniecības izaugsmē.
- (5) Šajā nolūkā makroprudenciālās uzraudzības iestādes atkarībā no riska novērtējuma var izmantot vienu vai vairākus ar kapitālu saistītus makroprudenciālās uzraudzības pasākumus, kas noteikti Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvā 2013/36/ES (3) un Eiropas Parlamenta un Padomes Regulā (ES) Nr. 575/2013 (4), un/vai ar aizņēmēju saistītus makroprudenciālās uzraudzības pasākumus, kuru pamatā ir tikai nacionālie tiesību akti. Lai gan ar kapitālu saistīti pasākumi galvenokārt paredzēti, lai palielinātu finanšu sistēmas noturību, ar aizņēmēju saistīti pasākumi var būt īpaši piemēroti, lai novērstu sistēmisko risku turpmāku veidošanos.
- (6) Turklāt Ieteikumā ESRB/2013/1 dalībvalstīm ieteikts izveidot tiesisko regulējumu, kas makroprudenciālās uzraudzības iestādēm ļauj īstenot tiešu kontroli vai ieteikuma pilnvaras attiecībā uz minētajā ieteikumā norādītajiem makroprudenciālās uzraudzības instrumentiem.
- (7) Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) 2016. gadā veica Savienības mēroga novērtējumu par ievainojamību, kas saistīta ar mājokļu nekustamo īpašumu (5). Šis novērtējums ļāva ESRK identificēt virkni vidēja termiņa ievainojamību, kas ir sistēmiska riska avots vairākās valstīs, kā rezultātā tika sniegti brīdinājumi astoņām valstīm, starp kurām bija arī Beļģija (6).
- (8) 2016. gadā galvenās problēmas, kas tika konstatētas mājokļu nekustamo īpašumu tirgū Beļģijā, bija straujais mājokļu cenu un hipotekāro kredītu pieaugums, kā arī jau tā augstais un pieaugošais māsaimniecību parādu slogs, arvien lielākai daļai hipotekāro kredītu ņēmēju iespējams esot ievainojamiem pret nelabvēlīgiem ekonomiskajiem apstākļiem vai nelabvēlīgu notikumu attīstību mājokļu nekustamā īpašuma tirgū Beļģijā.
- (9) ESRK nesē ir noslēgusi sistemātisku un uz nākotni orientētu Eiropas Ekonomikas zonas mēroga novērtējumu attiecībā uz ievainojamībām, kas saistītas ar mājokļu nekustamo īpašumu (7).
- (10) Attiecībā uz Beļģiju šis nesētais novērtējums atklājis, ka kopš 2016. gada ievērojams mājokļu kredītu pieaugums joprojām palielina māsaimniecību parādu slogu. Neraugoties uz to, ka mājokļu cenu pieaugums ir palēninājies, iepriekšējā dinamika rada bažas par iespējamu pārvērtējumu. Turklāt liela daļa hipotekāro kredītu joprojām tiek izsniegti māsaimniecībām, kuras iespējams ir ievainojamas pret nelabvēlīgiem ekonomiskiem vai finanšu apstākļiem vai nelabvēlīgu notikumu attīstību mājokļu nekustamo īpašumu tirgū. Ņemot vērā iepriekš minēto, 2013. gadā ieviestais 5 procentu punktu riska svēruma papildinājums attiecībā uz tādu kredītiestāžu, kas izmanto uz iekšējiem reitingiem balstītu (IRB) metodi, hipotekārajiem riska darījumiem, ir palielinājis šo iestāžu noturību.
- (11) *Nationale Bank van België / Banque Nationale de Belgique* 2018. gadā palielināja 5 procentpunktu riska pakāpes papildinājumu, saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 458. pantu piemērojot samērīgu riska pakāpes papildinājumu, ko veido 33 % riska darījumu svērtais vidējais riska svērums, ko piemēro riska darījumiem, kuros netiek pildītas saistības katras kredītiestādes mājokļu hipotēku portfelī.
- (12) Pašlaik spēkā esošā riska svēruma papildinājuma mērķis ir palielināt to kredītiestāžu noturību, kuras izmanto IRB metodi un mazināt risku uzkrāšanos saistībā ar jauniem hipotekārajiem kredītiem. Tomēr pašlaik Beļģijā nav noteikti ar aizņēmēju saistīti pasākumi (piemēram, kredīta/nodrošinājuma attiecības (LTV) rādītāja, parāda/ienākumu attiecības (DTI) rādītāja vai parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības (DTI) rādītāja ierobežojumi), kas tieši ierobežotu to hipotekāro kredītu daļu, kas izsniegti māsaimniecībām, kuras iespējams ir ievainojamas pret nelabvēlīgiem ekonomiskiem vai finanšu apstākļiem vai nelabvēlīgu notikumu attīstību mājokļu nekustamo īpašumu tirgū.

(2) Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums ESRK/2013/1 (2013. gada 4. aprīlis) par makrouzraudzības politikas vidēja termiņa mērķiem un instrumentiem (OV C 170, 15.6.2013., 1. lpp.).

(3) Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2013/36/ES (2013. gada 26. jūnijs) par piekļuvi kredītiestāžu darbībai un kredītiestāžu un ieguldījumu brokeru sabiedrību prudenciālo uzraudzību, ar ko groza Direktīvu 2002/87/EK un atceļ Direktīvas 2006/48/EK un 2006/49/EK (OV L 176, 27.6.2013., 338. lpp.).

(4) Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (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, 27.6.2013., 1. lpp.).

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

(6) 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.).

(7) Sk. *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries*, ESRB, 2019, pieejams ESRK interneta vietnē www.esrb.europa.eu.

- (13) Tāpēc ESRK secinājusi, ka, lai gan Beļģijā noteiktie vai pieejamie makroprudenciālās uzraudzības pasākumi ir daļēji atbilstoši un daļēji pietiekami, lai vidējā termiņā novērstu ievainojamības, kas saistītas ar mājsaimniecību parāda slogu, pārmērīgi augstām mājokļu cenām un kreditēšanas standartiem. Tāpēc nepieciešami turpmāki politikas pasākumi, lai novērstu šo ievainojamību, kas var būt sistēmiska riska avots. Šajā ieteikumā ierosinātie pasākumi paredzēti tam, lai papildinātu esošos makroprudenciālās uzraudzības pasākumus Somijā nolūkā stiprināt to noturību. Tie nebūtu jāuzskata par tādiem, kas aizstāj spēkā esošos ar kapitālu saistītos pasākumus, kuri joprojām ir svarīgi, lai novērstu ievainojamību, kas saistīta ar neatmaksāto kredītu portfeli.
- (14) Šā ieteikuma mērķis ir ieteikt aktivizēt juridiski saistošus ar aizņēmēju saistītus pasākumus, kas attiecas uz ievērojamu daļu hipotekāro kredītu, kas izsniegti mājsaimniecībām, kuras iespējams ir ievainojamas pret nelabvēlīgiem ekonomiskiem vai finanšu apstākļiem vai nelabvēlīgu notikumu attīstību mājokļu nekustamo īpašumu tirgū Beļģijā.
- (15) Šis ieteikums neietekmē Savienības centrālo banku pilnvaras monetārās politikas jomā.
- (16) ESRK ieteikumi 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 ieteikumus,

IR PIENĒMUSI ŠO IETEIKUMU.

1. IEDAĻA

IETEIKUMS

A ieteikums. Ar aizņēmēju saistītu pasākumu aktivizēšana

Tiek ieteikts, ka Beļģijas nacionālās iestādes, kurām uzticētas ieteikumu sniegšanas pilnvaras vai ar aizņēmēju saistītu pasākumu piemērošana, iesaka aktivizēt un aktivizē juridiski saistošus pasākumus ar aizņēmēju saistītus pasākumus, lai novērstu:

- ievērojama vai arvien lielāka to aizņēmēju daļa, kas saņem jaunus hipotekāros kredītus, iespējams nespēj apkalpot savu parādu vai saglabāt patēriņu, iestājoties nelabvēlīgiem ekonomikas vai finanšu apstākļiem vai nelabvēlīgām norisēm mājokļu nekustamā īpašuma tirgū; vai
- ievērojama vai arvien lielāka daļa jaunu hipotekāro kredītu, kas nodrošināti ar mājokļu nekustamo īpašumu, varētu radīt kredītzaudējumus par šiem kredītiem saistību neizpildes gadījumā un pēc tam – mājokļu cenu samazinājumu.

2. IEDAĻA

ĪSTENOŠANA

1. Definīcijas

Šajā ieteikumā piemēro šādas definīcijas:

- “ar aizņēmēju saistīti pasākumi” ir makroprudenciālās uzraudzības pasākumi, kas vērsti uz aizņēmējiem;
- “tiesā kontrole” ir īsta un efektīva spēja vidēja termiņa mērķu sasniegšanas nolūkā noteikt un grozīt makroprudenciālās uzraudzības pasākumus, kas piemērojami finanšu iestādēm, kuras ietilpst attiecīgās makroprudenciālās uzraudzības iestādes darbības jomā;
- “tiesības sniegt ieteikumus” ir spēja ar ieteikumu palīdzību vadīt makroprudenciālās uzraudzības instrumentu piemērošanu, lai vajadzības gadījumā sasniegtu galvenos vai vidēja termiņa mērķus;
- “kredīta/nodrošinājuma vērtības rādītājs (LTV rādītājs)” ir visu to kredītu vai kredīta daļu summa, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī, pret īpašuma vērtību kredīta izsniegšanas brīdī;
- “parāda/ienākumu attiecības rādītājs (DTI rādītājs)” ir aizņēmēja kopējie parādi kredīta izsniegšanas brīdī pret aizņēmēja kopējiem gada izmantojamiem ienākumiem kredīta izsniegšanas brīdī;

- f) "parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības rādītājs (DSTI rādītājs)" ir gada kopējā parāda apkalpošana pret aizņēmēja kopējiem gada izmantojamiem ienākumiem kredīta izsniegšanas brīdī;
- g) "vidējs termiņš" ir trīs gadu laika posms;
- h) "juridiski saistoši ar aizņēmēju saistīti pasākumi" ir ar aizņēmēju saistīti pasākumi, kas ieviesti, izmantojot juridiski saistošus aktus;
- i) "parāda apkalpošana" ir apkopotā procentu un pamatsummas atmaksa par aizņēmēja kopējo parādu noteiktā laika posmā (parasti vienā gadā);
- j) "termiņš" ir gados izteikts mājokļu nekustamā īpašuma kredīta līguma termiņš kredīta izsniegšanas brīdī;
- k) "makroprudenciālās uzraudzības iestāde" ir nacionālā makrouzraudzības iestāde, kuras mērķi, regulējums, pilnvaras, atbildības prasības un citas īpašības izklāstītas Ieteikumā ESRK/2011/3 ⁽⁸⁾.

2. Īstenošanas kritēriji

1. Uz šī ieteikuma īstenošanu attiecas šādi kritēriji:

- a) pienācīgi jāņem vērā proporcionalitātes princips, ņemot vērā A ieteikuma mērķi un saturu;
- b) aktivizējot ar aizņēmēju saistītos pasākumus saskaņā ar A ieteikumu, to kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā būtu jāņem vērā Beļģijas stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, kā arī jebkāda iespējamā ietekme uz saistītajām izmaksām un ieguvumiem;
- c) konkrēti kritēriji A ieteikuma ievērošanai izklāstīti I pielikumā.

2. Šī ieteikuma adresātiem tiek lūgts ESRK un ECB Padomei sniegt pārskatu par darbībām, ko tie veikuši, reaģējot uz šo ieteikumu, vai pienācīgi pamatot darbību neveikšanu. Šajos pārskatos jāiekļauj vismaz:

- a) informācija par veikto darbību saturu un termiņiem;
- b) novērtējums par ievainojamībām, kas saistītas ar mājāsaimniecību parādu slogu, pārmērīgi augstām mājokļu cenām un kreditēšanas standartu pastiprināšanos jauniem hipotēku kredītiem, tostarp par jaunu hipotēku kredītu izkārtojumu atbilstoši to LTV, DTI un DSTI rādītājiem un termiņiem, konkrētos rādītājus aprēķinot saskaņā ar Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikuma ESRK/2016/14 ⁽⁹⁾ IV pielikumu, kā arī par veikto darbību funkcionēšanu, ņemot vērā šī ieteikuma mērķus;
- c) detalizēts pamatojums tam, kāpēc darbības netika veiktas, vai tam, kāpēc tās atšķīrās no šī ieteikuma, tai skaitā arī attiecībā uz kavējumiem.

3. Pārskatu sniegšanas termiņi

Adresātiem ESRK un ECB Padomei jāsniedz pārskats par darbībām, ko tie veikuši, reaģējot uz šo ieteikumu, vai pienācīgi pamatot darbību neveikšanu, ievērojot šādus termiņus:

līdz 2020. gada 31. oktobrim un pēc tam katru gadu līdz 2022. gada 31. oktobrim A ieteikuma adresātiem jāsniedz ESRK un ECB Padomei pārskats par visām darbībām, kas veiktas attiecībā uz ar aizņēmēju saistītu pasākumu īstenošanu, lai novērstu trūkumus, kas saistīti ar mājāsaimniecību parādu slogu, pārmērīgi augstām mājokļu cenām un kreditēšanas standartiem jauniem hipotekārajiem kredītiem Beļģijā. Ja par darbībām konstatēto ievainojamību novēršanai atbild vairākas iestādes, būtu jāiesniedz viens kopīgs pārskats.

⁽⁸⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums ESRK/2011/13 (2011. gada 22. decembris) par nacionālo iestāžu pilnvarām makrouzraudzības jomā (OV C 41, 14.2.2012., 1. lpp.).

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

4. Uzraudzība un novērtējums

1. ESRK Sekretariāts:

- a) palīdz adresātiem, t. sk., nodrošinot koordinētu pārskatu sniegšanu un nodrošinot attiecīgus paraugus, un vajadzības gadījumā precizējot pārskatu sniegšanas kārtību un grafiku;
- b) pārbauda, kā adresāti īsteno turpmākos pasākumus, sniedz palīdzību pēc to pieprasījuma un iesniedz Valdei trīs uzraudzības pārskatus par A ieteikuma īstenošanu; pirmo ziņojumu līdz 2020. gada 31. decembrim, otro ziņojumu līdz 2021. gada 31. decembrim un trešo ziņojumu – līdz 2022. gada 31. decembrim.

2. ESRK Valde izvērtēs darbības un pamatojumus, par kuriem ziņojuši adresāti, un vajadzības gadījumā var lemt par to, ka šis ieteikums nav ievērots un adresāti nav pienācīgi pamatojuši savu bezdarbību.

Frankfurtē pie Mainas, 2019. gada 27. jūnijā

ESRK Valdes vārdā –
ESRK Sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO

I PIELIKUMS

IETEIKUMAM PIEMĒROJAMO ATBILSTĪBAS KRITĒRIJU APRAKSTS

A ieteikums. Ar aizņēmēju saistītu pasākumu aktivizēšana

A ieteikumam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Lai novērstu, ka:

- a) ievērojama vai arvien lielāka to aizņēmēju daļa, kas saņem jaunus hipotekāros kredītus, iespējams nespēj apkalpot savu parādu vai saglabāt patēriņu, iestājoties nelabvēlīgiem ekonomikas vai finanšu apstākļiem vai nelabvēlīgām norisēm mājokļu nekustamā īpašuma tirgū; vai
- b) ievērojama vai arvien lielāka daļa jaunu hipotekāro kredītu, kas nodrošināti ar mājokļu nekustamo īpašumu, varētu radīt kredītzaudējumus saistību neizpildes gadījumā un pēc tam – mājokļu cenu samazinājumu;

Beļģijas nacionālajām iestādēm būtu jāizmanto viens vai vairāki ar aizņēmēju saistīti pasākumi apvienojumā (piemēram, LTV rādītāja ierobežojumus apvienojumā ar DTI rādītāja vai DSTI rādītāja ierobežojumiem un termiņu ierobežojumiem), lai nodrošinātu ieviesto pasākumu efektivitāti un samazinātu iespēju tos apiet vai neparedzētas sekas, kas varētu mazināt to efektivitāti un iespējams radīt riskus citās jomās.

2. Pirms ar aizņēmēju saistītu pasākumu aktivizēšanas būtu jānovērtē Beļģijas stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, lai noteiktu šādiem pasākumiem atbilstošu kalibrēšanu un pakāpenisku ieviešanu.
3. Pēc tam, kad aktivizēti ar aizņēmēju saistīti pasākumi, var būt nepieciešams pastiprināt tos vai aktivizēt papildu makroprudenciālās uzraudzības pasākumus Beļģijā konstatēto ievainojamību novēršanai; tas būs atkarīgs no tā, kādi ar aizņēmēju saistīti pasākumi ir izvēlēti un aktivizēti, no šo aktivizēto pasākumu sākotnējās kalibrēšanas un no ievainojamību novērtējuma.