

**EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒGIJAS BRĪDINĀJUMS****(2016. gada 22. septembris)****par vidēja termiņa ievainojamībām Austrijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā****(ESRK/2016/05)**

(2017/C 31/02)

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒGIJAS VALDE,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību,

ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes 2010. gada 24. novembra Regulu (ES) Nr. 1092/2010 par Eiropas Savienības finanšu sistēmas makrouzraudzību un Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas izveidošanu<sup>(1)</sup> un jo īpaši tās 3. pantu un 16. pantu,

tā kā:

- (1) Iepriekšējā pieredze daudzās valstīs rāda, ka mājokļu nekustamā īpašuma ievainojamību izpausme var radīt nozīmīgus riskus finanšu stabilitātei iekšzemē un nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai, kā arī var būt iespējami blakusefekti citās valstīs.
- (2) Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) neseno pabeigusi sistemātisku un uz nākotni vērstu ar mājokļu nekustamo īpašumu saistīto ievainojamību novērtējumu visā Savienībā. Šajā kontekstā ECB astoņās valstīs konstatējusi noteiktas vidēja termiņa ievainojamības, kas ir finanšu sistēmas sistēmiska riska avots un kurām var būt potenciāls radīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai.
- (3) ESRK ievainojamību novērtējums attiecībā uz Austriju uzsver sekojošo:
  - a) Mājokļu nekustamā īpašuma cenas Austrijā ir strauji augušas, jo īpaši no 2011. gada. Vēl neseno mājokļu cenu dinamika Vīnē bija stiprāk izteikta nekā pārējā Austrijas teritorijā. Tomēr pēdējā laikā mājokļu cenu pieaugums ārpus Vīnes ir bijis ievērojams, pārsniedzot pieaugumu Vīnē. Šādas notikumu attīstības rezultātā izveidojies nekustamā īpašuma cenu līmenis, kas, iespējams, ir augstāks par pamatrādītājiem, salīdzinot ar iekšzemes pamatrādītāju ilgtermiņa attīstību, jo īpaši Vīnē<sup>(2)</sup>. Tomēr saskaņā ar *Oesterreichische Nationalbank (OeNB)* aprēķiniem pārējā valsts teritorijā mājokļu cenas kopumā atbilst pamatrādītājiem.
  - b) Pēdējā laikā mājokļu cenu izteikto dinamiku pavada spēcīgs hipotekārās kredītēšanas pieaugums. *OeNB* veiktā kredītēšanas standartu apsekojuma rezultāti norāda uz kredītēšanas standartu pazemināšanos. Tomēr tas rāda, ka pieaug jaunu hipotekāro kredītu ņēmēju daļa, kuru parāda/ienākumu attiecība un kredīta/nodrošinājuma vērtības attiecība ir paaugstināta. Tomēr šie *OeNB* apsekojuma dati jāinterpretē uzmanīgi, ņemot vērā apsekojuma rezultātu lielās novirzes dažādās bankās, apsekojuma dalībnieku mazo skaitu un dalībnieku atlases maiņīgo sastāvu. Tomēr kopumā majsaimniecības, kurām ir lieli parādi attiecībā pret ienākumiem vai to īpašuma vērtību, var būt īpaši jutīgas pret ekonomikas satricinājumiem, piem., bezdarba pieaugumu, majsaimniecību ienākumu samazināšanos vai nekustamā īpašuma cenu kritumu. Šādos apstākļos majsaimniecībām var būt grūtāk apkalpot parādus, un var pieaugt hipotēku saistību neizpildes gadījumu skaits, radot tiešus kredītēšanas zaudējumus bankām, jo īpaši, krītot mājokļu nekustamā īpašuma cenām. Turklāt, papildoties tautsaimniecības nelabvēlīgas attīstības scenārijam, ar to saistītās negatīvās sekas majsaimniecību ienākumiem un labklājībai var papildināt sākotnējo satricinājumu, vēl vairāk pastiprinot tiešo un netiešo negatīvo ietekmi uz finanšu stabilitāti (piem., majsaimniecībām jāsamazina patēriņš, lai apkalpotu hipotekāros kredītus). Lai novērtētu potenciāli sliktāko kredītēšanas standartu sistēmisko ietekmi, nepieciešams vairāk informācijas par kredītēšanas standartiem, balstoties uz finanšu starpnieku plašāku atslasi.
  - c) Parasti straujās mājokļu nekustamā īpašuma cenu pieaugums, kas apsteidz majsaimniecību ienākumu pieaugumu, kā tas neseno novērots Austrijā, apgrūtinā majsaimniecību iespēju kļūt par mājokļu īpašniekiem un var izraisīt majsaimniecību parādu sloga vispārēju pieaugumu un/vai tās majsaimniecību grupas palielināšanos, kurai ir paaugstināti parāda līmeņi. Turklāt, ņemot vērā spēcīgo kredītēšanas un mājokļu cenu dinamiku, pastāv risks, ka vēl vairāk pasliktināsies kredītēšanas standarti.

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

<sup>(2)</sup> Pamatojoties uz *Oesterreichische Nationalbank (OeNB)* un Eiropas Centrālās bankas (ECB) aprēķiniem.

- d) Austrijas banku hipotekārie riski ir zemi, salīdzinot ar citām Savienības valstīm. Tas saistīts ar zemo mājokļa īpašuma līmeni<sup>(1)</sup> un mēreno hipotēkas turētāju daļu mājokļa īpašnieku vidū Austrijā. Tomēr Austrijas banku kopējie riski saistībā ar nekustamā īpašuma aktivitātēm, ieskaitot kredītus būvniecības nozarei utt., ir nedaudz lielāki nekā citās Savienības valstīs. Vidējie riska svērumi Austrijas bankām, kuras piemēro uz iekšējiem reitīngiem balstītos modeļus, ir krietni virs Savienības vidējiem rādītājiem. Tas nozīmē, ka Austrijas banku sektors ir relatīvi mazāk jutīgs pret potenciāliem tiešajiem riskiem saistībā ar mājokļu nekustamā īpašuma sektoru. Tomēr jāatzīmē, ka Austrijas banku kopējā vidējā kapitalizācija ir nedaudz mazāka par Savienības vidējo.
- e) Analizējot Austrijā identificēto ievainojamību raksturu, konstatējami gan tās mazinoši, gan pastiprinoši faktori. Pastiprinošie faktori ietver mainīgas procentu likmes kredītu ievērojamo daļu (gan jauniem, gan jau esošajiem kredītiem), kā arī mājokļiem izsniegtos kredītus ārvalstu valūtās, kas mājsaimniecības pakļauj attiecīgi procentu likmes un valūtas kursa riskiem. Tomēr hipotekāro kredītu, kuri izsniegti ar mainīgu procentu likmi vai ārvalstu valūtā, daļa samazinās. Turklāt vairākkārt veikta analīze norāda, ka jo īpaši Austrijā esošu mājokļu kredītu ārvalstu valūtā aizņēmējiem ir ievērojamas riska rezerves, kas mazina saistītās ievainojamības. Citi svarīgi risku mazinošie faktori ir relatīvi zemais mājokļu īpašuma līmenis, kas ir bijis stabils vairākus gadu desmitus, apvienojumā ar labi attīstītu īres tirgu un kopumā mērenu mājsaimniecību parāda līmeni. Turklāt vairums hipotēku amortizējas, un parādi parasti ir bagātākajām mājsaimniecībām.
- f) ESRK ņem vērā Austrijas iestāžu ieviestos pasākumus, t.sk. sagaidāmos ilgtspējīgas kreditēšanas standartus, par kuriem paziņots bankām<sup>(2)</sup>. Turklāt Austrijas Finanšu tirgus stabilitātes padome (FTSP) ieteikusi Finanšu ministrijai paplašināt uz aizņēmēju balstīto makroprudenciālo instrumentu kopumu nekustamā īpašuma finansēšanas jomā, lai nodrošinātu, ka FTSP var rīkoties saistībā ar sistēmiskiem riskiem, kas rodas nekustamā īpašuma tirgus neilgtspējīgas attīstības dēļ<sup>(3)</sup>. Mājokļu nekustamā īpašuma cenas un hipotekārais kredīts pieaug spēcīgi, ir mājsaimniecību grupas ar paaugstinātu parāda līmeni, un dažas pazīmes liecina par kreditēšanas standartu vājināšanos. Lai gan Austrijas iestāžu veiktie politikas pasākumi ir piemēroti, ņemot vērā mājokļu nekustamā īpašuma ievainojamību raksturu Austrijā, tie var būt nepietiekami, lai šīs ievainojamības novērstu pilnībā,

IR PIEŅĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējis vidēja termiņa ievainojamības Austrijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā, kuras ir finanšu stabilitātes sistēmiska riska avots un kurām var būt potenciāls radīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai. No makroprudenciālās perspektīvas ESRK uzskata, ka galvenās ievainojamības rada mājokļu nekustamā īpašuma un hipotekārās kreditēšanas spēcīgā izaugsme, jo īpaši pēdējā laikā, kā arī turpmāka kreditēšanas standartu vājināšanās.

Frankfurtē pie Mainas, 2016. gada 22. septembrī

ESRK Valdes vārdā –  
ESRK Sekretariāta vadītājs  
Francesco MAZZAFERRO

<sup>(1)</sup> Jo īpaši Vīnē ir zems mājokļa īpašuma līmenis – 82 % mājsaimniecību ir īrnieki.

<sup>(2)</sup> Pēc ESRK lēmuma par šī brīdinājuma izteikšanu Austrijas Finanšu tirgus stabilitātes padome savā 2016. gada 23. septembra sanāksmē apsprieda mājokļu nekustamā īpašuma ilgtspējīgas kreditēšanas standartus.

<sup>(3)</sup> FTSP ieteikums ir pieejams publiski: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>.