

**EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS****(2016. gada 22. septembris)****par vidēja termiņa ievainojamībām Beļģijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā****(ESRK/2016/06)**

(2017/C 31/03)

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS 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) nesēn 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 Beļģiju uzsver sekojošo:
  - a) Beļģijā ir konstatēta kopējā māsaimniecību parādu sloga pieauguma tendence, ko lielā mērā izraisījis kredītēšanas mājokļu iegādei nepārtraukts un straujš pieaugums. Šī notikumu attīstība pēdējā laikā, iespējams, ir apstājusies sakarā ar pēdējo gadu laikā notikušo kredītēšanas standartu pastiprināšanu. Vienlaikus mikrolīmeņa dati parāda, ka ir noteiktas māsaimniecību grupas, kuru hipotekārie kredīti ir lieli attiecībā pret konkrēto nekustamo īpašumu vērtību, kuras parādu apkalpošanai tērē lielu daļu no saviem ienākumiem vai kuru neto finanšu aktīvu līmenis ir zems, salīdzinot ar to parāda līmeni.
  - b) Ekonomikas vai finanšu satricinājumu, piem., bezdarba pieauguma un/vai ienākumu kāpuma samazināšanās, gadījumos šīm māsaimniecībām, kurām ir lieli parādi, var būt īpaši grūti apkalpot parādus, un var pieaugt hipotēku saistību neizpildes gadījumu skaits, radot tiešus kredītēšanas zaudējumus bankām, jo īpaši, ja līdz ar to krīt mājokļu nekustamā īpašuma cenas. Turklāt, piepildoties tautsaimniecības nelabvēlīgas attīstības scenārijam, ar to saistītās negatīvās sekas māsaimniecību ienākumiem un labklājībai var papildināt sākotnējo satricinājumu, vēl vairāk pastiprinot tiešo un netiešo negatīvo ietekmi uz finanšu stabilitāti (piem., māsaimniecībām jāsamazina patēriņš, lai apkalpotu hipotekāros kredītus).
  - c) Turklāt mājokļu nekustamā īpašuma cenas, kuras pēdējo 30 gadu laikā ir ievērojami pieaugušas, pēdējo gadu laikā pieaug straujāk nekā ienākumi vai īres maksas. Mājokļu nekustamā īpašuma cenas nominālā izteiksmē tagad ir tuvu tādām līmenim, kādā tās bija pirms finanšu krīzes. Dažas pazīmes liecina, ka cenas tiek novērtētas par augstu, tomēr alternatīvi vērtēšanas modeļi neparāda to nepārprotami. Jau augsto un pieaugošo mājokļu nekustamā īpašuma cenu dēļ varētu turpināt pieaugt kopējais māsaimniecību parādu slogs un pret ievainojamībām jutīgu māsaimniecību skaits.
  - d) Vienlaikus ESRK atzīst, ka pastāv vairāki faktori, kas mazina ievainojamības Beļģijas mājokļu nekustamā īpašuma tirgū. Pirmkārt, Beļģijas māsaimniecībām kopumā ir relatīvi augsts finanšu aktīvu apjoms attiecībā pret parādiem. Otrkārt, hipotekāro kredītu pamatsummu amortizēšanās termiņi parasti ir mazāki par 25 gadiem, kas nozīmē to, ka, salīdzinot ar māsaimniecībām citās Savienības valstīs, Beļģijas māsaimniecības samazina savus parādus relatīvi ātri.

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

- e) ESRK ņem vērā Beļģijā īstenotos pasākumus, kas saistīti ar mājokļu nekustamo īpašumu. Kopumā Beļģijas iestādes galveno uzmanību ir pievērsušas tam, lai nodrošinātu banku noturīgumu pret riskiem, ko rada mājokļu nekustamā īpašuma sektors. *Nationale Bank van België / Banque Nationale de Belgique* (NBB/BNB) 2013. gada decembrī pieņemtais lēmums noteikt papildu kapitāla pietiekamības prasības attiecībā uz tādu banku hipotekārajiem riskiem, kuras piemēro uz iekšējiem reitingiem balstītos modeļus <sup>(1)</sup>, un NBB/BNB publiskie aicinājumi būt piesardzīgākiem attiecībā uz riskiem, kas saistīti ar mājokļu nekustamajiem īpašumiem, cita starpā, var palīdzēt mazināt esošās ievainojamības. Turklāt tiek ierobežota ar hipotekārajiem kredītiem saistīta nodokļu objektu loka sašaurināšana. NBB/BNB publiski paustā apņemšanās noteikt papildu kapitāla pietiekamības pasākumus attiecībā uz augsta riska kredītiem (piem., kredītiem ar augstu kredīta/nodrošinājuma vērtības attiecību), ja tie joprojām veido ievērojamu daļu no jauniem izsniegtajiem kredītiem, varētu zināmā mērā ierobežot ievainojamību turpmāku pastiprināšanos nākotnē. No otras puses, nav pieņemti pasākumi, kas tieši novērs ievainojamības saistībā ar māsaimniecībām, kurām ir lieli parādi, vai mājokļu nekustamā īpašuma cenu nepārtraukto pieaugumu. Lai gan īstenotie politikas pasākumi ir piemēroti, ņemot vērā mājokļu nekustamā īpašuma ievainojamību raksturu Beļģijā, tie var būt nepietiekami, lai šīs ievainojamības novērstu pilnībā,

IR PIEŅĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Beļģijas 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 kopējā māsaimniecību parādu sloga ātrais pieaugums apvienojumā ar tādu māsaimniecību nozīmīgām grupām, kurām jau ir lieli parādi, ņemot vērā nekustamā īpašuma cenu ievērojamo pieaugumu pēdējo dažu gadu laikā.

Frankfurtē pie Mainas, 2016. gada 22. septembrī

ESRK Valdes vārdā –  
ESRK Sekretariāta vadītājs  
Francesco MAZZAFERRO

<sup>(1)</sup> Papildu piecu procentu punktu piemērošana Beļģijas hipotekāro kredītu riska svērumiem tām kredītiestādēm, kuras kapitāla prasību aprēķināšanas vajadzībām piemēro uz iekšējiem reitingiem balstītos modeļus. Šis pasākums stājas spēkā ar Karaļa 2013. gada 8. decembra dekrētu – <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la>, un pēc tam 2014. gadā tas tika īstenots saskaņā ar ES Kapitāla prasību regulas 458. pantu. Šis pasākums 2016. gada maijā tika pagarināts uz vienu gadu (Karaļa 2016. gada 31. maija dekrēts – <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macroprudential-supervision/macroprudential-instruments/real-estate>).