

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒGIJAS BRĪDINĀJUMS**(2016. gada 22. septembris)****par vidēja termiņa ievainojamībām Dānijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā****(ESRK/2016/07)**

(2017/C 31/04)

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⁽¹⁾ 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 Dāniju uzsver sekojošo:
 - a) Spēcīgi pieaugošās nekustamā īpašuma cenas apvienojumā ar mājsaimniecību lielajiem parādiem ir galvenās ievainojamības saistībā ar mājokļu nekustamo īpašumu Dānijā. Mājokļu nekustamā īpašuma cenas, jo īpaši lielākajās pilsētās, jau kādu laiku spēcīgi pieaug, un reālā izteiksmē tās ir gandrīz sasniegušas līmeņus, kādos tās bija pirms finanšu krīzes. Tomēr kopumā cenas, šķiet, netiek novērtētas par augstu.
 - b) Dānijas mājsaimniecību parādu sloga vidējais līmenis ir viens no augstākajiem pasaulē. Labi attīstītā finanšu sistēma, kas Dānijā pastāv daudzus gadus, ir nodrošinājusi Dānijas mājsaimniecībām relatīvi vieglu piekļuvi hipotekārajiem kredītiem un iespēju lēti aizņemties pret mājokļu aktīvu ķīlu, lielākoties pateicoties lielajam segto obligāciju tirgum, kam piemēro "līdzsvara principu"⁽²⁾. No otras puses, Dānijas mājsaimniecībām ir ievērojami pensiju aktīvi, kas mazina individu vājdzību dzēst parādus līdz pensionēšanās brīdim. Tomēr dažām mājsaimniecību grupām ir lieli parādi. Piemēram, vienai trešdaļai Dānijas mājokļu īpašnieku kopējais parāds ir tādā līmenī, kas pārsniedz viņu mājokļa vērtību⁽³⁾, un aptuveni ceturtdaļai kopējais parāds ir tādā līmenī, kas vairāk nekā trīs reizes pārsniedz gada ienākumus pirms nodokļu nomaksas. Turklāt trīs ceturtdaļām mājsaimniecību ar augstu parāda līmeni ir hipotekārie kredīti, kas izsniegti ar mainīgu procentu likmi, un tādēļ tās ir jutīgas pret nākotnē iespējamo procentu likmju pieaugumu.
 - c) Mājokļu nekustamā īpašuma cenu straujais pieaugums pilsētās var sekmēt to, ka vairāk individu, tostarp tādu, kas iegādājas pirmo mājokli, saņem ievērojamus hipotekāros kredītus mājokļu nekustamā īpašuma iegādei. Tādējādi pastāv risks, ka pašreizējās situācijas dēļ varētu turpināt pieaugt mājsaimniecību parādu slogs. Mājokļu nekustamā īpašuma cenu spēcīgo pieaugumu sekmē arī vairāki strukturāli faktori, piemēram, lielā mērā regulēts īres tirgus un procikliskā mājokļiem piemērojamo nodokļu sistēma.
 - d) Lai gan noteiktas notikumu attīstības izpausmes Dānijas hipotekārajā tirgū – jo īpaši kredīšanas standartu pastiprināšana, kopumā zemā kredīšanas izaugsme un tādu hipotekāro kredītu daļas samazināšanās, kuru pamatsummas neamortizējas – varētu mazināt ar mājokļu nekustamā īpašuma sektoru saistītos riskus, joprojām ir kredīti, kuriem atmaksā tikai procentus, un nepārtraukts kredīšanas pieaugums lielākajās pilsētās. Tādējādi tādu mājsaimniecību daļa, kurām ir lieli parādi, paredzamā nākotnē varētu saglabāties.

⁽¹⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

⁽²⁾ Proti, hipotekāro kredītu izsniedzējas kredītiestādes emitētās obligācijas un izsniegtie hipotekārie kredīti ir savstarpēji saskaņots finansējums.

⁽³⁾ Kā nodrošinājums var tikt iekļāti arī citi aktīvi, piemēram, automobiļi, taču šeit norādītajos datos šādi aktīvi nav iekļauti.

- e) Pētījumos novērtēts, ka lielākā daļa Dānijas mājsaimniecību ar augstiem parādu līmeņiem ir finansiāli spēcīgas pat stresa scenāriju gadījumā. Pētījumos arī tomēr konstatēta izteikta nelabvēlīga saistība starp mājsaimniecību parāda līmeņiem un to patēriņa izmaiņām stresa periodos, kas ietekmē gan ienākumus, gan labklājību. Turklāt augsti parādu sloga līmeņi apvienojumā ar lielo tādu hipotekāro kredītu daļu, kas izsniegti ar mainīgu procentu likmi, nozīmē to, ka pat mazām procentu likmju līmeņu izmaiņām var būt ievērojama ietekme uz mājsaimniecību izmantojamiem ienākumiem. Straujš mājokļu nekustamā īpašuma cenu pieaugums palielina cenu krituma iespējamību nākotnē un šāda krituma apjomu, kas apvienojumā ar augstiem parādu sloga līmeņiem varētu sekot daudz mājsaimniecību nokļūšanu situācijā, kurā to aktīvu vērtība ir zemāka nekā to parāda vērtība. Lai gan Dānijas mājsaimniecībām ir lieli neto finanšu aktīvi, šo aktīvu likviditāte un vērtība stresa scenārija gadījumā var samazināties, un mājsaimniecības varētu nevēlēties izmantot savus finanšu aktīvus patēriņa līmeņa saglabāšanai.
- f) Liels privātā patēriņa samazinājums varētu izraisīt makroekonomisku nestabilitāti, kā tas Dānijā faktiski notika pēc globālās finanšu krīzes. Turklāt banku savstarpējā saistība Ziemeļvalstu un Baltijas valstu reģionā nozīmē to, ka ar mājokļu nekustamo īpašumu jomas stresa scenārijiem saistīti sarežģījumi jebkurā šī reģiona valstī var izraisīt ievērojamus pārrobežu blakusefektus saistītajās banku sistēmās. Šķiet, ka šobrīd nav daudz tiešu risku banku sistēmai, jo vairākas strukturālas un institucionālas iezīmes Dānijā (piemēram, pilnībā nodrošinātie kredīti, tiesību akti privātpersonu maksātspējas jomā un efektīva sociālās drošības sistēma) ierobežo kredītrisku. Turklāt šķiet, ka banku sektoram ir noturība pret šādiem riskiem to iespējamās materializēšanās gadījumos. Dānijas bankas kopumā ir labi kapitalizētas, un lielākās bankas jau atbilst tām papildu kapitāla prasībām, kuras paredzēts pakāpeniski piemērot turpmākajos gados.
- g) ESRK ņem vērā Dānijas iestāžu ieviestos pasākumus, t. sk. kredīta/nodrošinājuma vērtības attiecības ierobežojumu, bankām un hipotekāro kredītu izsniedzējām iestādēm adresētās piesardzīgas kredītēšanas vadlīnijas, nodokļu objektu loka sašaurināšanas pakāpenisko samazināšanu un t. s. "uzraudzības rombu" hipotekāro kredītu izsniedzējām iestādēm⁽¹⁾. Lai gan šie politikas pasākumi ir piemēroti, ņemot vērā mājokļu nekustamā īpašuma ievainojamību raksturu Dānijā, tie var būt nepietiekami, lai šīs ievainojamības novērstu pilnībā. Lai gan paši hipotekārie aizdevēji ir apliecinājuši, ka kredītēšanas standarti ir kļuvuši stingrāki, tas vēl nav būtiski ietekmējis mājsaimniecību parādu slogu vai nekustamo īpašumu cenas – pretēji gaidītajam, gan kredītēšana, gan cenas lielākajās pilsētās joprojām pieaug. Ņemot vērā spēcīgi pieaugošās mājokļu nekustamā īpašuma cenas, jo īpaši galvenajās pilsētās, pastāv risks, ka šo attīstības tendenču dēļ varētu turpināt pieaugt mājsaimniecību parādu slogs. Turklāt nav gaidāms mājsaimniecību augstā parāda līmeņa ievērojams samazinājums, jo tas nav minēto politikas pasākumu tiešs mērķis. Jānorāda, ka šajā novērtējumā atspoguļots fakts, ka daži no šiem pasākumiem ir īstenoti tikai neilgu laiku un stājas spēkā pakāpeniski, un daži pasākumi attiecas tikai uz jauniem aizņēmējiem.

IR PIEŅĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējis vidēja termiņa ievainojamības Dānijas 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 spēcīgi pieaugošās mājokļu nekustamā īpašuma cenas, jo īpaši lielākajās pilsētās, apvienojumā ar mājsaimniecību lielo parādu slogu. Turklāt risku piepildīšanās, iespējams, izraisītu blakusefektus citās valstīs Ziemeļvalstu un Baltijas valstu reģionā.

Frankfurtē pie Mainas, 2016. gada 22. septembrī

ESRK Valdes vārdā –
ESRK Sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO

⁽¹⁾ "Uzraudzības rombs" paredz virkni kritēriju, pēc kuriem Dānijas Finanšu pakalpojumu institūcija parasti nosaka, kurām hipotekārās kredītēšanas darbībām ir augstāks riska profils. To veido šādi pieci rādītāji, kas paredz attiecīgas robežvērtības iestāžu riskiem: lieli riska darījumi; kredītēšanas pieaugums; aizņēmēja procentu likmes risks; kredīti, kuriem atmaksā tikai procentus; īstermiņa finansējums.