

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒGIJAS BRĪDINĀJUMS**(2016. gada 22. septembris)****par vidēja termiņa ievainojamībām Luksemburgas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā****(ESRK/2016/09)**

(2017/C 31/06)

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 Luksemburgu uzsver sekojošo:
 - a) Mājokļu nekustamā īpašuma cenas Luksemburgā jau kādu laiku stabili pieaug. Šobrīd cenas ir nepieredzēti augstā līmenī, un pieaug to attiecība gan pret ienākumiem, gan pret īres maksām. Šādu cenu attīstību ir veicinājis tas, ka izteiktais pieprasījums pēc mājokļiem, ko cita starpā sekmējuši gan demogrāfiski faktori, gan stimulojoši politikas pasākumi, nav strukturālā līdzsvarā ar pieejamu mājokļu piedāvājumu, kas ir ierobežots.
 - b) Pieaugošās mājokļu nekustamā īpašuma cenas varētu mijiedarboties ar ievainojamībām, kas saistītas ar māj-saimniecību parādu slogu, un tādēļ, iespējams, turpinātu pieaugt kopējais parādu slogs un pret ievainojamībām jutīgu māj-saimniecību īpatsvars. Hipotekārā kreditēšana pēdējo gadu laikā ir strauji pieaugusi, un hipotekāro parādu līmenis attiecībā pret Luksemburgas māj-saimniecību izmantojamiem ienākumiem ir augsts. Turklāt māj-saimniecības ir zināmā mērā pakļautas procentu likmju riskam, jo hipotekārajiem kredītiem parasti ir mainīgas procentu likmes. Kredīta/nodrošinājuma vērtības attiecības un parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības vidējie rādītāji Luksemburgā ir mēreni, un tas var kalpot kā finanšu sistēmas zaudējumus mazinošs faktors ievainoja-mību iespējamās realizēšanās gadījumos. Tomēr šo attiecību izkārtojums gan jaunu, gan esošo hipotekāro kredītu gadījumos parāda, ka ir ievērojama daļa hipotekāro kredītu ņēmēju, kuriem ir lieli parādi un augstas parāda apkalpošanas izmaksas attiecībā pret ienākumiem.
 - c) Māj-saimniecību sektora ievainojamības apvienojumā ar jau augstajām un spēcīgi pieaugošajām nekustamā īpa-šuma cenām pakļauj Luksemburgas reālo tautsaimniecību finanšu stabilitātes riskiem. Ekonomikas vai finanšu satricinājumu, piem., bezdarba pieauguma un/vai ienākumu kāpuma samazināšanās vai mājokļu nekustamā īpašuma cenu krituma, gadījumos šīm māj-saimniecībām, kurām ir lieli parādi, var būt īpaši grūti apkalpot parā-dus, un var pieaugt hipotēku saistību neizpildes gadījumu skaits, radot tiešus kreditēšanas zaudējumus bankām, jo īpaši, krītot mājokļu nekustamā īpašuma cenām. Turklāt, piepildoties tautsaimniecības nelabvēlīgas attīstības scenārijam, ar to saistītās negatīvās sekas māj-saimniecību ienākumiem un labklājībai var papildināt sākotnējo satricinājumu, vēl vairāk pastiprinot tiešo un netiešo negatīvo ietekmi uz finanšu stabilitāti (piem., māj-saimnie-cībām jāsamazina patēriņš, lai apkalpotu hipotekāros kredītus). Šī problēma varētu kļūt izteiktāka, ja māj-saim-niecību parāda pieauguma tendence Luksemburgā turpināsies. Jāatzīmē, ka Luksemburgas māj-saimniecībām ir arī lieli finanšu aktīvi, kuri, lai gan to attiecība pret parādu samazinās, varētu mazināt satricinājumu sekas gadi-jumā, ja māj-saimniecības būtu gatavas un spētu izmantot šos aktīvu avotus.

⁽¹⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

- d) ESRK ņem vērā Luksemburgas iestāžu īstenotos pasākumus, kas saistīti ar mājokļu nekustamo īpašumu. Līdz šim īstenotie pasākumi ir vērsti uz to, lai palielinātu banku sektora noturīgumu, palielinot hipotekāro kredītu, kuriem ir augsta kredīta/nodrošinājuma vērtības attiecība, risku svērumus un piemērojot kapitāla rezervju prasības gan banku sektoram kopumā, gan sistēmiski nozīmīgām kredītiestādēm. Luksemburgas bankas kopumā ir labi kapitalizētas, un tām ir relatīvi zemi ar mājokļu nekustamo īpašumu saistītie riski. Ņemot vērā šos politiskos pasākumus, šķiet, ka šobrīd nav daudz ar mājokļu nekustamo īpašumu ievainojamībām saistītu tiešu risku banku sistēmai.
- e) Īstenotie mikrouzraudzības pasākumi paredz, ka bankām jābūt pienācīgai iekšējai pārvaldībai un politikai attiecībā uz hipotekāro tirgu, taču nav īstenoti makrouzraudzības pasākumi tādu ievainojamību mazināšanai, kas saistītas ar māsaimniecību parādu sloga un mājokļu nekustamā īpašuma cenu dinamikas iespējamo negatīvo mijiedarbību. Tādēļ Luksemburgas iestāžu īstenotie politikas pasākumi var nebūt pietiekami piemēroti, lai identificētās ievainojamības novērstu pilnībā,

IR PIEŅĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Luksemburgas 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 augstās cenas apvienojumā ar māsaimniecību pieaugošo parādu slogu.

Frankfurtē pie Mainas, 2016. gada 22. septembrī

ESRK Valdes vārdā –
ESRK Sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO