

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒGIJAS BRĪDINĀJUMS**(2016. gada 22. septembris)****par vidēja termiņa ievainojamībām Apvienotās Karalistes mājokļu nekustamā īpašuma sektorā****(ESRK/2016/12)**

(2017/C 31/09)

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 izpaušme var radīt nozīmīgus riskus finanšu stabilitātei iekšzēmē 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 Apvienoto Karalisti uzsver sekojošo:
 - a) Nenoteiktība pēc Apvienotās Karalistes 2016. gada 23. jūnija referenduma par dalību Eiropas Savienībā, iespējams, ir izraisījis pavērsienu Apvienotās Karalistes mājokļu nekustamā īpašuma tirgū.
 - b) Tūlīt pēc referenduma krasi samazinājās mājokļu būvniecības uzņēmumu akciju cenas un patērētāju noskaņojuma rādītājs. Mājokļu nekustamā īpašuma cenas 2016. gada jūlijā salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi kritās par 0,2 %, tomēr cenu pieaugums atsākās 2016. gada augustā, salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi pieaugot par 0,2 %.
 - c) Pirms referenduma galvenās ievainojamības attiecībā uz mājokļu nekustamo īpašumu Apvienotajā Karalistē bija saistītas ar mājsaimniecību parādu sloga augsto līmeni, jau vairākus gadus pieaugošajām mājokļu nekustamā īpašuma cenām un abu minēto faktoru potenciālu pastiprināt vienam otru.
 - d) Salīdzinot ar mājsaimniecībām citās Savienības valstīs, mājsaimniecību parādu līmenis attiecībā pret mājsaimniecību ienākumiem un valsts tautsaimniecības apjomu ir augsts. Tā iemesls daļēji varētu būt strukturāli faktori, piem., augsti attīstītā banku sistēma un strukturāla mājokļu nepietiekamība Apvienotajā Karalistē, tomēr iespējams, ka tas arī liecina par augstiem riskiem. Riskus, kas saistīti ar mājokļu nekustamā īpašuma cenu augstajiem līmeņiem, daļēji mazina tas, ka kopējā mājsaimniecību parāda/ienākumu attiecība laikposmā no 2008. līdz 2012./2013. gadam kritās un pēc tam nav mainījusies. Turklāt tādu mājsaimniecību daļa, kurām ir ļoti liels parādu līmenis attiecībā pret to ienākumiem, pēdējo gadu laikā ir mazinājusies, un pēdējā laikā ir izsniegts nedaudz mazāk jaunu kredītu ar augstu kredīta/ienākumu attiecību.
 - e) Mājokļu nekustamā īpašuma cenas nominālā izteiksmē 2015. gadā pārsniedza to pirmskrīzes augstāko līmeni, tomēr reālā izteiksmē tās ir zemākas par pirmskrīzes augstāko līmeni. Turklāt mājokļu nekustamā īpašuma cenas vairs neatbilst īres maksas un ienākumu pieauguma rādītājiem – mājokļu cenu pieaugums pēdējo gadu laikā ir vairāk nekā trīskārt pārsniedzis ienākumu pieaugumu, un cenas/ienākumu attiecība kopš 2012. gada beigām ir strauji pieaugusi.
 - f) Pēc referenduma *Bank of England* un dažas starptautiskās institūcijas ir koriģējušas un pazeminājušas Apvienotās Karalistes tautsaimniecības un mājokļu tirgus attīstības perspektīvu. *Bank of England* tagad paredz, ka nākošā gada laikā kopējās mājokļu cenas nedaudz samazināsies un apstiprināto hipotekāro kredītu līmenis būs zemāks. Šīs prognozes papildīšanās gadījumā hipotekāro parādu pieaugums palēninātos, tādējādi samazinot ievainojamības vidējā termiņā. Tomēr ekonomikas attīstības palēnināšanās rezultātā var materializēties daži no iepriekš minētajiem riskiem, piemēram, bezdarba pieauguma un/vai ienākumu kāpuma samazināšanās gadījumos dažām mājsaimniecībām var būt grūtāk apkalpot parādus.

⁽¹⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

- g) Turklāt, papildoties tautsaimniecības nelabvēlīgas attīstības scenārijam, ar to saistītās negatīvās sekas mājsaimniecību ienākumiem un labklājībai var papildināt sākotnējo satricinājumu, pastiprinot tiešo un netiešo negatīvo ietekmi uz finanšu stabilitāti (piem., mājsaimniecībām jāsamazina patēriņš, lai apkalpotu hipotekāros kredītus, vai pieaug hipotēku saistību neizpildes gadījumu skaits). Turklāt pieaugošajam un lielajam izīrēšanai iegādātu mājokļu sektoram var būt potenciāls pastiprināt lejupslīdi mājokļu tirgū, jo izīrēšanai iegādātu mājokļu sektora ieguldītāju gadījumā ir lielāka iespējamība, ka paredzama cenu krituma gadījumā tie īpašumu pārdos.
- h) *Bank of England* 2016. gada 3. augustā ieviesa pasākumu kopumu tautsaimniecības atbalstam, tostarp samazinot procentu likmi, un pasākumus, lai nodrošinātu, ka zemākām procentu likmēm ir ietekme arī reālajā tautsaimniecībā. Šiem pasākumiem vajadzētu kalpot hipotekāro kredītu ņēmēju un mājokļu tirgus atbalstam, un tie var mazināt riskus lejupslīdes scenārija gadījumā.
- i) Pastāv arī pretēja iespējamība, proti, ka mājokļu tirgus attīstības palēnināšanās ir pagaidu stāvoklis, mājokļu cenām, hipotekāro kredītu apstiprināšanai un mājsaimniecību parādam pēc kāda laika atsākot pieaugt. Šāda scenārija gadījumā ievainojamības saistībā ar mājokļu nekustamo īpašumu turpinātu pieaugt. Pirms referenduma *Financial Policy Committee, Prudential Regulation Authority* un *Financial Conduct Authority* istenoja politikas pasākumus ar mērķi samazināt un apturēt šādas mājokļu nekustamā īpašuma sektora ievainojamības, tostarp tādas, kuru cēlonis ir mājsaimniecību parādu sloga pieaugums. Pasākumi acīmredzot uzlaboja hipotekāro kredītu ņēmēju noturīgumu.
- j) Kas attiecas tieši uz banku sistēmu, *Bank of England* rīkojās, nodrošinot, lai Apvienotās Karalistes banku sistēma būtu pietiekami noturīga pret ļoti lielu satricinājumu mājokļu tirgū. *Bank of England* pēdējo gadu laikā veikto stresa testu gaitā novērtēja banku sistēmas noturīgumu nopietnāku scenāriju gadījumā nekā tie, kuru iespējamību paredz šobrīd. Šo stresa testu mērķis bija nodrošināt, ka bankas ir kapitalizētas tik pietiekami, lai tās ne vien izturētu stresu, bet arī bez pārtraukuma turpinātu kreditēt. Pamatojoties uz šo analīzi, šķiet, ka Apvienotās Karalistes banku sistēma būtu pietiekami noturīga mājokļu tirgus satricinājuma gadījumā, ja iepriekš minētās ievainojamības materializētos tuvākā laikā.
- k) Kopumā Apvienotās Karalistes mājokļu nekustamā īpašuma tirgū, iespējams, ir gaidāms pavērsiens. Ņemot vērā nenoteiktību attiecībā uz sekām, kādas būs Apvienotās Karalistes referendumam par dalību Eiropas Savienībā, vēl nav iespējams spriest par to, vai jau radušās ievainojamības tagad sāks materializēties, vai arī tās tomēr laika gaitā turpinās pieaugt. Politikas risinājumiem, kas atbilstu katram no abiem minētajiem scenārijiem, visticamāk, jāatšķiras. Tādēļ ir svarīgi, lai Apvienotās Karalistes iestādes rūpīgi uzraudzītu notikumu attīstību un vajadzības gadījumā atbilstoši pielāgotu makroprudenciālo politiku. Nākotnē būs nepieciešams nodrošināt, ka korekcijas mājokļu tirgū norit atbilstošā tempā un nerodas jaunas ievainojamības,

IR PIEŅĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Apvienotās Karalistes mājokļu nekustamā īpašuma sektorā, kuras ir finanšu stabilitātes sistēmiska riska avots un kurām var būt potenciāls radīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai. Šobrīd ir ļoti liela neskaidrība par Apvienotās Karalistes mājokļu tirgus vidēja termiņa perspektīvu. Tomēr no makroprudenciālās perspektīvas ESRK uzskata, ka pastāv riski, kas papildītos dažādu mājokļu tirgus scenāriju gadījumos, proti, tad, ja, mājsaimniecību parādu slogam mijiedarbojoties ar augstajām mājokļu nekustamā īpašuma cenām, materializēsies jau radušās ievainojamības, vai arī tad, ja ievainojamības turpinās pieaugt. Politikas risinājumiem, kas atbilstu katram no abiem minētajiem scenārijiem, visticamāk, jāatšķiras. Tādēļ ir svarīgi, lai Apvienotās Karalistes iestādes rūpīgi uzraudzītu notikumu attīstību un vajadzības gadījumā atbilstoši pielāgotu makroprudenciālo politiku.

Frankfurtē pie Mainas, 2016. gada 22. septembrī

ESRK Valdes vārdā –
ESRK Sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO