

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS
(2019. gada 27. jūnijs)
par vidēja termiņa ievainojamībām Francijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā
(ESRK/2019/12)
(2019/C 366/09)

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS VALDE,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību,

ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 1092/2010 (2010. gada 24. novembris) par Eiropas Savienības finanšu sistēmas makrouzraudzību un Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas izveidošanu ⁽¹⁾ un jo īpaši tās 3., 16. un 18. pantu,

tā kā:

- (1) Mājokļu nekustamais īpašums ir viens no reālās tautsaimniecības galvenajiem sektoriem, un tas ir mājsaimniecību aktīvu un banku kreditēšanas nozīmīga daļa. Mājokļu nekustamais īpašums veido lielu daļu no mājsaimniecību aktīvu turējumiem, un kredīti mājokļa iegādei bieži ir liela kredītiestāžu bilanču daļa. Turklāt mājokļu būvniecība kā nodarbinātības, ieguldījumu un izaugsmes avots parasti ir svarīgs reālās tautsaimniecības elements.
- (2) Agrākās finanšu krīzes un daudzu valstu pieredze ir atklājušas, ka nekustamā īpašuma tirgu nenoturīga attīstība var ievērojami negatīvi ietekmēt attiecīgās valsts finanšu sistēmas stabilitāti un tautsaimniecību kopumā, kas var izraisīt arī negatīvus pārrobežu blakusefektus. Ietekme uz finanšu stabilitāti var būt gan tieša, gan netieša. Tiešo ietekmi veido kreditēšanas zaudējumi hipotekāro kredītu portfeļos, ko rada nelabvēlīgi ekonomiskie vai finanšu apstākļi un vienlaicīgas negatīvās tendences mājokļu nekustamā īpašuma tirgū. Netieša ietekme ir saistīta ar korekcijām mājsaimniecību patēriņā, kas rada turpmākas sekas reālajai tautsaimniecībai un finanšu stabilitātei.
- (3) Nekustamā īpašuma tirgiem piemīt ciklisku norišu tendence. Pārmērīga riska uzņemšanās, pārmērīga svira un nepareizi pielāgoti stimuli nekustamā īpašuma cikla augšupejas laikā var radīt smagas negatīvas sekas gan finanšu stabilitātei, gan reālajai tautsaimniecībai. Ņemot vērā to, cik liela nozīme mājokļu nekustamā īpašuma (MNĪ) kontekstā ir finanšu un makroekonomiskajai stabilitātei, īpaši svarīgi ir tikties novērst ievainojamību veidošanos mājokļu nekustamā īpašuma tirgos, izmantojot makroprudenciālās uzraudzības politiku papildus tās izmantošanai sistēmisko risku mazināšanas nolūkā.
- (4) Lai gan cikliskiem faktoriem ir svarīga nozīme Eiropas Ekonomikas zonas (EEZ) mājokļu nekustamā īpašuma tirgos konstatēto ievainojamību novēršanā, pastāv arī strukturāli faktori, kas stimulējuši šo ievainojamību pieaugumu. Šie faktori ir, piemēram, mājokļu piedāvājuma trūkums, kas rada aizvien lielāku spiedienu uz mājokļu cenām un to mājsaimniecību parādiem, kuras pērk īpašumu sev, vai valsts politikas pasākumi, kas var kalpot kā stimuls mājsaimniecībām uzņemties papildu parākus. Tā kā šie faktori ir tālejošāki par makroprudenciālās uzraudzības politiku, pašreizējos makroprudenciālās uzraudzības pasākumus var papildināt un atbalstīt ar citās politikas jomās īstenotajiem pasākumiem, lai efektīvi un lietderīgi novērstu ievainojamības atsevišķu valstu mājokļu nekustamā īpašuma tirgos, neradot pārmērīgas izmaksas reālajai tautsaimniecībai un finanšu sistēmai.

⁽¹⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

- (5) Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) 2016. gadā veica Savienības mēroga novērtējumu par vidēja termiņa ievainojamībām, kas saistītas ar mājokļu nekustamo īpašumu ⁽⁷⁾. Šis novērtējums ļāva ESRK identificēt virkni vidēja termiņa ievainojamību, kas ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots vairākās valstīs, kā rezultātā tika sniegti brīdinājumi astoņām valstīm – Beļģijai ⁽⁸⁾, Dānijai ⁽⁹⁾, Luksemburgai ⁽⁵⁾, Nīderlandei ⁽⁶⁾, Austrijai ⁽⁷⁾, Somijai ⁽⁸⁾, Zviedrijai ⁽⁹⁾ un Apvienotajai Karalistei ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRK nesēn ir noslēgusi sistemātisku un uz nākotni orientētu EEZ mēroga novērtējumu attiecībā uz ievainojamībām, kas saistītas ar mājokļu nekustamo īpašumu ⁽¹¹⁾.
- (7) Šajā kontekstā ESRK identificējusi vienpadsmit valstis, tostarp Franciju, kuras nav pienācīgi novērsušas noteiktas vidēja termiņa ievainojamības, kas ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots.
- (8) ESRK ievainojamību novērtējums attiecībā uz Franciju uzsver tālāk minēto.
- a) Mājsaimniecību parāda sloga līmenis Francijā ir salīdzinoši augsts attiecībā pret izmantojamiem ienākumiem. Pēdējo 10 gadu laikā tas ir ievērojami pieaudzis, un nesēnā vidējā termiņa dinamika liecina, ka šī tendence varētu turpināties. Galvenie riski, kas saistīti ar šādu mājsaimniecību parāda sloga līmeni, ir patēriņa samazināšanās un potenciālā sekundārā ietekme uz finanšu stabilitāti makroekonomiska satricinājuma gadījumā. Tomēr Francijas ekonomikā ir daži risku mazinoši faktori. Pirmkārt, mājsaimniecībām ir augsts ietaupījumu līmenis starptautiskā salīdzinājumā. Otrkārt, pastāv svarīgi sociālās drošības tīkli, kuru mērķis ir mazināt aizņēmēja ienākumu pēkšņas samazināšanās ietekmi bezdarba gadījumā, tādējādi samazinot makroekonomisko satricinājumu iespējamo sekundāro ietekmi. Treškārt, liela daļa aizņēmēju nav pakļauti procentu likmju riskam, jo mājokļu kredītu ar fiksētu procentu likmi īpatsvars ir augsts.
- b) Mājokļu kredītu izaugsme ir bijusi relatīvi spēcīga gan īstermiņā, gan vidējā termiņā. Jaunu mājokļu kredītu pieaugums ir ievērojams, un tas varētu veicināt mājsaimniecību parāda sloga turpmāku pieaugumu. Turklāt daži rādītāji liecina, ka atsevišķas mājsaimniecības, kurām ir kredīti mājokļa iegādei Francijā, var būt pakļautas ekonomikas un finanšu satricinājumu ievainojamībai, jo īpaši jaunas mājsaimniecības un mājsaimniecības ar zemākiem ienākumiem ar augstāku parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības (*DSTI*) rādītāju. Turklāt aptuveni trešajai daļai jauno mājokļu kredītu kredīta/nodrošinājuma attiecības (*LTV*) rādītājs pārsniedza 95 %, un jauno kredītu vidējais kredīta/ienākumu attiecības rādītājs 2017. gadā sasniedza vēsturiski augstāko līmeni. Mājokļu kredītu vidējais termiņš arī ir palielinājies, bet *DSTI* rādītāju sadalījums ir pasliktinājies. Sākotnējie mikrodati, ko Francijas iestādes izmanto šo norišu uzraudzībai, liecina, ka liela daļa augsta *LTV* rādītāja vai augsta *DSTI* rādītāja aizņēmēju ir bagātas mājsaimniecības, kuru kredīti ir nodrošināti ar nodrošinājumu un garantijām.

⁽⁷⁾ Sk. *Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector*, ESRB, November 2016, pieejams ESRK interneta vietnē www.esrb.europa.eu.

⁽⁸⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/06 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Beļģijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 45. lpp.).

⁽⁹⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/07 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Dānijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 47. lpp.).

⁽⁵⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/09 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Luksemburgas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 51. lpp.).

⁽⁶⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/10 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Nīderlandes mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 53. lpp.).

⁽⁷⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/05 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Austrijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 43. lpp.).

⁽⁸⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/08 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Somijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 49. lpp.).

⁽⁹⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/11 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Zviedrijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 55. lpp.).

⁽¹⁰⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2016/12 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Apvienotās Karalistes mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 57. lpp.).

⁽¹¹⁾ Sk. *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries*, ESRB, 2019, pieejams ESRK interneta vietnē www.esrb.europa.eu.

- c) Lai gan nav pārlicinošu pierādījumu par plaši izplatītām pārmērīgi augstām mājokļu cenām Francijā, mājokļu nekustamā īpašuma cenas dažās lielās pilsētās ⁽¹²⁾ – jo īpaši Parīzes reģionā – ir ievērojami pieaugušas, un tas var būt samazinājis mājokļu pieejamību dažās vietās. Vietējā līmenī ir dažas pazīmes, kas liecina, ka mājokļu nekustamā īpašuma cenas ir augstas salīdzinājumā ar ienākumiem un īres maksu. Ņemot vērā to, ka trešdaļa no visiem piešķirtajiem kredītiem ir ar augstu LTV rādītāju un to ka nākotnē mājokļu cenas varētu pielāgoties, dažas mājsaimniecības var saskarties ar negatīvu ietekmi uz labklājību. Tomēr paredzams, ka tiešie kredītaudējumi no iespējamās hipotekāro kredītu nodrošinājuma vērtības samazināšanās būs nelieli, ņemot vērā vairākus valstij raksturīgus faktorus. Pirmkārt, garantijas shēmas izmantošana, lai nodrošinātu kredītus mājokļa iegādei ⁽¹³⁾, mazina tiešo kredītrisku kredītiestādēm gadījumā, ja samazinās mājokļu cenas. Otrkārt, tiek lēsts, ka potenciālā ietekme uz mājsaimniecību labklājību būs vājāka nekā citās attīstītajās tautsaimniecībās, jo nav iespējas izņemt skaidru naudu vai kapitālu mājokļu pārvērtēšanas rezultātā.
- d) Nelabvēlīgi ekonomikas un finanšu apstākļi vai nelabvēlīga notiku attīstība mājokļu nekustamā īpašuma tirgū varētu radīt tiešu un netiešu risku finanšu stabilitātei, ņemot vērā iepriekš minētās ievainojamības. Potenciālie tiešie riski Francijas banku sistēmai ir saistīti gan ar to kredītu iespējamu saistību neizpildi, kuri vidē, kurā ievērojami pieaug mājokļu cenas un ir zemas procentu likmes, piešķirti mājsaimniecībām ar pārmērīgām parādsaistībām konkurences spiediena apstākļos, kā rezultātā daļēji samazinās kredīšanas standarti un sašaurinās peļņas normas. Francijā ir sagaidāms, ka vairāki faktori, piemēram, nodrošinājuma kanāls, kas, domājams, būs relatīvi vājš, nozīmīgi sociālās drošības tīkli un kredīti ar fiksētu procentu likmi, mazinās tiešo kredītrisku, kas saistīts ar mājokļu tirgus satricinājumiem. Tomēr, ja, piemēram, ja bezdarbs palielinās un/vai mājsaimniecību ienākumu pieaugums samazinās, dažām mājsaimniecībām var būt grūtāk apkalpot hipotekāros kredītus. Ar to saistītās negatīvās sekas, kopējam parādsaistību apjomam pārsniedzot aktīvu vērtību, var papildināt sākotnējo satricinājumu, ja mājsaimniecībām jāsamazina patēriņš, lai apkalpotu savus mājokļa kredītus. Tas varētu izraisīt sekundāro ietekmi un risku palielināšanos kredītiestādēm un finanšu sistēmai.
- e) ESRK ņem vērā to, ka Francija ir paziņojusi par 0,5 % pretciklisko kapitāla rezervju normu, lai preventīvi nodrošinātu iestāžu noturību. Šī makroprudenciālās uzraudzības pasākuma kalibrēšana ņēma vērā nefinanšu sektora parādsaistības Francijā plašākā nozīmē un, konkrētāk, mājsaimniecību parādsaistības, jo mājsaimniecību kredīšanu atbalsta arī mājokļu īpašuma cenu atgūšanās. Tāpēc sagaidāms, ka kapitāla pasākums uzlabos banku nozares noturību pret uzkrātajām ievainojamībām. Tomēr nav sagaidāms, ka tas ierobežos mājsaimniecību parādsaistību dinamiku vai kredīšanas standartu pasliktināšanos. Lai gan Francijas nacionālās iestādes ir kontrolējušas kredīšanas nosacījumus, nav oficiālu norādījumu par to, kas būtu jāuzskata par prudenciāliem kredīšanas nosacījumiem.
- f) Pašreizējie politikas pasākumi tiek novērtēti kā daļēji piemēroti un daļēji pietiekami tam, lai mazinātu identificētos sistēmiskos riskus, kas saistīti ar ievainojamībām mājokļu nekustamo īpašumu sektorā Francijā. Jo īpaši pašreizējos ar kapitālu saistītos makroprudenciālās uzraudzības pasākumus varētu papildināt ar citiem pasākumiem, lai novērstu ievainojamību saistībā ar mājsaimniecību parādsaistību palielināšanos un kredīšanas standartu pasliktināšanās pazīmēm. ESRK atzīst Francijas iestāžu centienus uzraudzīt riskus mājokļa nekustamā īpašuma sektorā, kā arī to mērķi vēl vairāk uzlabot kontroles sistēmu saskaņā ar Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikumu ESRB/2016/14 ⁽¹⁴⁾. Neraugoties uz to, var būt nepieciešami papildu pasākumi, lai novērstu Francijā konstatētās ievainojamības. Jo īpaši, ņemot vērā mājsaimniecību pieaugošo parādu un kredīšanas standartu pasliktināšanās pazīmes, Francijas nacionālās iestādes varētu apsvērt nepieciešamību pēc papildu preventīvām darbībām, piemēram, skaidrām nostādnēm attiecībā uz kredīšanas standartiem, vai nu ieteikuma veidā, vai arī oficiālu ar aizņēmēju saistītu pasākumu veidā.

⁽¹²⁾ INSEE (pēdējie dati par Q4 2018), pieejams tīmekļa vietnē <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3733241>, ietver datus par Parīzi, Lionu un Marseļu.

⁽¹³⁾ Galvotāji ir finanšu iestādes vai apdrošināšanas sabiedrības, kas pieder vienai vai vairākām kredītiestādēm; visos gadījumos tās ir regulētas iestādes, kuras uzrauga *Autorité de contrôle Directif et de résolution* (Francijas Prudenciālās uzraudzības un noregulējuma iestāde).

⁽¹⁴⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums ESRK/2016/14 (2016. gada 31. oktobris) par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu (OV C 31, 31.1.2017., 1. lpp.).

- (9) Aktivizējot jebkurus pasākumus identificēto ievainojamību novēršanai, šo pasākumu kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā būtu jāņem vērā Francijas stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, kā arī jebkāda iespējamā ietekme uz saistītajām izmaksām un ieguvumiem.
- (10) ESRK brīdinājumi tiek publicēti pēc tam, kad ESRK Valde informējusi Eiropas Savienības Padomi par savu nolūku to darīt, un Padomei sniegta iespēja uz to atbildēt, kā arī pēc tam, kad adresāti informēti par nolūku publicēt brīdinājumus,

IR PIENĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Francijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā, kuras ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots un kurām var būt potenciāls izraisīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai. No makroprudenciālās uzraudzības viedokļa ESRK uzskata, ka galvenās ievainojamības rada jau augstais un joprojām pieaugošais māsaimniecību parādu slogs, kas saistīts ar kredītēšanas standartu neseno pasliktināšanos.

Frankfurtē pie Mainas, 2019. gada 27. jūnijā

ESRK Valdes vārdā
ESRK Sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO
