

**EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS**  
**(2019. gada 27. jūnijs)**  
**par vidēja termiņa ievainojamībām Norvēģijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā**  
**(ESRK/2019/14)**  
**(2019/C 366/11)**

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 <sup>(1)</sup> 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 pārmērīgi aizņemties. 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.

<sup>(1)</sup> 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 <sup>(7)</sup>. 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 <sup>(8)</sup>, Dānijai <sup>(4)</sup>, Luksemburgai <sup>(5)</sup>, Nīderlandei <sup>(6)</sup>, Austrijai <sup>(7)</sup>, Somijai <sup>(8)</sup>, Zviedrijai <sup>(9)</sup> un Apvienotajai Karalistei <sup>(10)</sup>.
- (6) ESRK nesēn ir noslēgusi sistemātisku un uz nākotni orientētu EEZ mēroga novērtējumu attiecībā uz ievainojamībām, kas saistītas ar mājokļu nekustamo īpašumu <sup>(11)</sup>.
- (7) Šajā kontekstā ESRK identificējusi vienpadsmit valstis, tostarp Norvēģiju, kuras nav pienācīgi novērsušas noteiktas vidēja termiņa ievainojamības, kas ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots.
- (8) ESRK ievainojamību novērtējums attiecībā uz Norvēģiju uzsver tālāk minēto.
- a) Mājsaimniecību parādu sloga līmenis ir ļoti augsts salīdzinājumā ar citām valstīm un salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem, kā arī pēdējo desmit gadu laikā tas ir pastāvīgi palielinājies. Turklāt liela daļa kredītu ir ar mainīgām procentu likmēm, kas palielina to, ka mājsaimniecības ir pakļautas procentu likmju pieauguma ievainojamībai. Tomēr stresa testēšana procentu likmju pieauguma gadījumam ir parādījusi, ka hipotēkas pieteikuma iesniedzēji parasti varētu segt sadzīves parastās izmaksas procentu likmju satricinājuma gadījumā. Tāpēc potenciālais saistību neizpildes risks procentu likmju pieauguma dēļ ir ierobežots.
- b) Hipotekārā kreditēšana ir pieaugusi vidējā termiņā, un tā ir galvenais faktors, kas veicina mājsaimniecību kreditēšanas pieaugumu. Turklāt hipotekārais kredīts ir sistēmiski svarīgs banku nozarei, jo tas veido lielu daļu no kredītiestāžu kopējiem kredītiem. Banku sektors var būt pakļauts riskiem, kas izriet no starptautiskās vides, ņemot vērā lielo ārvalstu ieguldītāju daļu, kas piedalās nodrošināto obligāciju tirgū, un Norvēģijas finanšu sistēmas savstarpējo saistību ar citām ziemeļvalstīm.
- c) Ir pazīmes, kas liecina par pārmērīgi augstām mājokļu cenām, pēc ilga paaugstināta un pastāvīga mājokļu cenu pieauguma perioda. Turklāt pēdējos ceturkšņos mājokļu cenu pieaugums kļuvis mērenāks, bet darījumu apjomi nav samazinājušies. Mājokļu īpašumtiesību, izmantojot hipotēkas, līmenis ir augsts, kas varētu potenciāli vairot mājsaimniecību ievainojamību pret nelabvēlīgiem ekonomikas un finanšu apstākļiem vai nelabvēlīgu notikumu attīstību mājokļu nekustamo īpašumu tirgū.
- d) Ekonomikas vai finanšu satricinājumi varētu radīt tiešu un netiešu risku finanšu stabilitātei, ņemot vērā iepriekš minētās ievainojamības. Iespējamie tiešie riski Norvēģijas banku sistēmai ir saistīti ar potenciāliem kredītzaudējumiem no jauniem hipotekārajiem kredītiem, jo šie kredīti tika piešķirti vidē, kurā mājokļu cenas, iespējams, ir pārmērīgi augstas. Turklāt, ja mājokļu cenu kritums ir ievērojams, mājsaimniecības var saskarties ar to, ka kopējais parādsaistību apjoms pārsniedz aktīvu vērtību vai hipotēku kredīta atlikuma vērtība pārsniedz tā nodrošinājuma vērtību. Tomēr, ja, piemēram, bezdarbs palielinās un/vai mājsaimniecību ienākumu pieaugums samazinās, dažām mājsaimniecībām var būt grūtāk apkalpot savus parādus. 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.

<sup>(7)</sup> Sk. *Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector*, ESRB, November 2016, pieejams ESRK interneta vietnē [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(8)</sup> 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.).

<sup>(4)</sup> Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRB/2016/07 (2016. gada 22. septembris) par vidēja termiņa ievainojamībām Dānijas mājokļu nekustamā īpašumu sektorā (OV C 31, 31.1.2017., 47. lpp.).

<sup>(5)</sup> 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.).

<sup>(6)</sup> 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.).

<sup>(7)</sup> 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.).

<sup>(8)</sup> 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.).

<sup>(9)</sup> 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.).

<sup>(10)</sup> 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.).

<sup>(11)</sup> Sk. *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries*, ESRB, 2019, pieejams ESRK interneta vietnē [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

- e) ESRK ņem vērā to, ka Norvēģija ir īstenojusi visaptverošu ar aizņēmēju un ar kapitālu saistītu pasākumu kopumu, kura mērķis ir nodrošināt gan kredītiestāžu, gan aizņēmēju noturību. Saistību nepildīšanas zaudējumu (*LGD*) minimums un prasības attiecībā uz saistību neizpildes varbūtības (*PD*) modeļiem <sup>(12)</sup>, kā arī precīzākās kapitāla rezerves ir svarīgi ar kapitālu saistīti pasākumi, kas varētu nodrošināt, ka kredītiestādes spēj absorbēt zaudējumus iespējamā ekonomiskā vai finansiālā satricinājuma gadījumā. Turklāt Norvēģijas iestādes ir aktivizējušas plašu ar aizņēmējiem saistītu pasākumu klāstu: kredīta/nodrošinājuma attiecības (*LTV*) rādītāja un parāda/ienākumu attiecības (*DTI*) rādītāja ierobežojumu apvienojumu un pieejamības pārbaudes. Ar aizņēmēju saistītu pasākumu ietekme ir dokumentēta, un ir samazinājies to hipotekāro kredītu īpatsvars, kuri uzrāda augstas vērtības rādītājos, uz kuriem attiecas ierobežojumi. Neraugoties uz būtiskajiem centieniem makroprudenciālās uzraudzības politikas jomā, sistēmiski riski, kas saistīti ar mājokļu nekustamā īpašumu tirgu, Norvēģijā joprojām ir paaugstināti.
- f) Pašreizējie makroprudenciālās uzraudzības politikas pasākumi tiek novērtēti kā piemēroti tam, lai mazinātu identificētos sistēmiskos riskus, kas saistīti ar ievainojamībām mājokļu nekustamo īpašumu sektorā Norvēģijā. Tomēr joprojām pastāv būtisks sistēmiskais risks, kas saistīts ar Norvēģijas mājokļu nekustamā īpašumu tirgu, un, pamatojoties uz to, makroprudenciālās uzraudzības politika tiek novērtēta kā daļēji pietiekama. Makroprudenciālās uzraudzības politikas jomā apzinātās ievainojamības mazināšana ir bijusi primāra problēma, kā rezultātā izstrādāts visaptverošs politikas pasākumu kopums. Tomēr makroprudenciālās uzraudzības politikas pasākumus varētu papildināt ar plašākiem politikas pasākumiem, kuru mērķis ir mazināt vai likvidēt faktorus, kas veicina vai veicina māsaimniecību parādu sloga palielināšanos. Ar šiem politikas pasākumiem būtu jāatbalsta pašreizējie makroprudenciālās uzraudzības pasākumi, lai lietderīgi un efektīvi risinātu atlikušās ievainojamības, kas Norvēģijā konstatētas mājokļu nekustamā īpašuma tirgū, neradot pārmērīgas izmaksas Norvēģijas reālajai tautsaimniecībai un finanšu sistēmai. Turpmākie politikas pasākumi varētu ietvert stimulu atcelšanu augstākam māsaimniecību parādu slogam, palielinot īres mājokļu tirgus efektivitāti un īpašnieku apdzīvotību mājokļu attīstību, kā arī nodrošinot pienācīgu mājokļu piedāvājumu. Ja citi politikas pasākumi netiks veikti un ja ievainojamības nemazināsies, vai arī, ja tās palielinātos ekonomikas un finanšu notikumu attīstības dēļ, esošos makroprudenciālās uzraudzības pasākumus varētu pastiprināt vai aktivizēt jaunus makroprudenciālās uzraudzības pasākumus.
- (9) Aktivizējot jebkurus pasākumus identificēto ievainojamību novēršanai, šo pasākumu kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā būtu jāņem vērā Norvēģijas 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 PIEŅĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Norvēģijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā, kuras ir finanšu stabilitātes sistēmiska riska avots un kurām var būt potenciāls radīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai. Raugoties no makroprudenciālās uzraudzības viedokļa, ESRK uzskata, ka galvenā ievainojamība ir augsts māsaimniecību parāda slogs, kas saistīts ar mājokļu cenu izaugsmi vidējā termiņā un to potenciāli pārmērīgi augstām cenām.

Frankfurtē pie Mainas, 2019. gada 27. jūnijā

ESRK Valdes vārdā  
ESRK Sekretariāta vadītājs  
Francesco MAZZAFERRO

<sup>(12)</sup> Norvēģijai ir stingrākas prasības attiecībā uz spēkā esošo mājokļu hipotēkas uz iekšējiem reitingiem balstīto metodi, tostarp *LGD* minimums 20 % apmērā un īpašas prasības attiecībā uz hipotekāro kredītu *PD* aprēķināšanu. Nacionālās iestādes ziņo, ka *LGD* un *PD* prasības darbojas, liekot Norvēģijas bankām, kuras izmanto uz iekšējiem reitingiem balstītus modeļus, palielināt mājokļa hipotēku vidējo riska svērumu.