

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS
(2021. gada 2. decembris)
par vidēja termiņa ievainojamībām Bulgārijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā
(ESRB/2021/12)
(2022/C 122/03)

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. panta 2. punkta c) apakšpunktu, kā arī 16. un 18. pantu,

ņemot vērā Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Lēmumu ESRK/2011/1 (2011. gada 20. janvāris), ar ko pieņem Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Reglamentu ⁽²⁾, un jo īpaši tā 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 (MNĪ) veido lielu daļu no mājsaimniecību aktīvu turējumiem, un kredīti mājokļa iegādei bieži ir liela banku 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 jebkuras 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 MNĪ 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 MNĪ kontekstā ir finanšu un makroekonomiskajai stabilitātei, īpaši svarīgi ir tīkties novērst ievainojamību veidošanos MNĪ tirgos, izmantojot makroprudenciālās uzraudzības politiku papildus tās izmantošanai sistēmisko risku mazināšanas nolūkā.
- (4) Lai gan cikliskiem faktoriem ir svarīga nozīme Eiropas Ekonomikas zonas (EEZ) MNĪ tirgos konstatēto ievainojamību sekmēšanā, šīs ievainojamības ir stimulējuši arī strukturāli faktori. Šie faktori ir, piemēram, mājokļu piedāvājuma trūkums, kas radījis aizvien lielāku spiedienu uz mājokļu cenām un to mājsaimniecību parādiem, kuras pērk īpašumu sev, un 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 MNĪ tirgos, neradot pārmērīgas izmaksas reālajai tautsaimniecībai un finanšu sistēmai.
- (5) Covid-19 pandēmijas uzliesmojums 2020. gadā un ar to saistītā krīze nav izraisījuši ciklisku lejupslīdi mājokļu tirgos. Pēc pakāpeniskas izaugsmes perioda un zemo procentu likmju apstākļos mājokļu reālo cenu un kreditēšanas pieaugums vairākās valstīs ir vēl vairāk paātrinājies, lielā mērā pārsniedzot mājsaimniecību ienākumu pieaugumu. Lai mazinātu pandēmijas ietekmi un no tās izrietošo ekonomisko nenoteiktību, ir īstenoti dažādi pasākumi un

⁽¹⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

⁽²⁾ OV C 58, 24.2.2011., 4. lpp.

politika, piemēram, moratoriji un valsts garantijas. Šajā plašajā politikas kontekstā dažās valstīs uz laiku ir atviegloti iepriekš plānotie makroprudenciālās uzraudzības pasākumi, vai to aktivizēšana ir aizkavējusies. Pašreizējā ekonomiskās situācijas uzlabošanās ļauj pielāgot makroprudenciālo politiku tajās valstīs, kurās turpinājās uzkrāties ar MNĪ saistītās ievainojamības.

- (6) Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) nesēn pabeigusi sistemātisku un uz nākotni vērstu ar MNĪ saistīto ievainojamību novērtējumu visā EEZ.
- (7) Šis nesēnais novērtējums attiecībā uz Bulgāriju atklājis tālāk minēto.
- a. Mājokļu reālās cenas Bulgārijā pēdējo divu gadu laikā ir nedaudz pieaugušas, līdz 2020. gada vidum palielinoties vidēji par aptuveni 3,5 % salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu. Kopš tā laika mājokļu reālo cenu pieaugums no 2021. gada vidus ir paātrinājies, sasniedzot aptuveni 7 %, kas atspoguļo arī bāzes efektu, ko radīja zemāks mājokļu cenu pieaugums 2020. gada pirmajā pusē. Bulgārijas Nacionālās bankas sagatavotās aplēses liecina, ka mājokļu cenas 2020. gada beigās bija nelielā mērā pārmērīgi augstas.
 - b. Tajā pašā laikā mājsaimniecībām izsniegto kredītu mājokļa iegādei gada pieaugums Bulgārijā pēdējos gados ir ievērojami paātrinājies, 2021. gada augustā sasniedzot 13 % reālā izteiksmē.
 - c. Saskaņā ar Eiropas Banku iestādes sniegto informāciju ienākumus nenesošo kredītu līmenis MNĪ sektorā Bulgārijā 2021. gada otrajā ceturksnī bija 5,3 % (^(?)). Tajā pašā laikā šo kredītu augstais seguma rādītājs (48,1 % salīdzinājumā ar 25,7 % Savienībā kopumā) ir svarīgs mazinājošs faktors.
 - d. Ņemot vērā iepriekš minēto, mājsaimniecību parādu slogs Bulgārijā ir bijis salīdzinoši zems, bet Covid-19 pandēmijas laikā tas ir nedaudz palielinājies. Turklāt to mājokļu īpašnieku īpatsvars, kuriem ir hipotēka, ir ļoti zems. Tā rezultātā hipotēku kredītu apjoms Bulgārijā ir relatīvi zems, proti, 27 % no IKP (t. i., ieskaitot ar komerciālu nekustamo īpašumu nodrošinātus kredītus uzņēmumiem) salīdzinājumā ar 52 % Savienībā kopumā 2020. gadā. Tomēr lielākā daļa kredītu ir ar mainīgām procentu likmēm, un tāpēc mājsaimniecības ir pakļautas procentu likmju pieauguma ievainojamībai.
 - e. Tajā pašā laikā bankām, kas darbojas Bulgārijā, ir salīdzinoši augsts pašu kapitāla līmenis, un 1. līmeņa kapitāla rādītājs 2020. gada decembrī sasniedza 24 %. Tādējādi, ja ar MNĪ tirgu saistītās ievainojamības turpinātu pieaugt, banku nozares augstā absorbcijas spēja būtu faktors, kas mazinātu finanšu stabilitātes risku iespējamo uzkrāšanos. Vēl viena banku nozares iezīme ir tāda, ka attiecībā uz kredītriska darījumiem tā lielākoties izmanto standartizēto pieeju, kas mazina ar MNĪ saistītos iespējamus riskus. Riska svērto aktīvu daļa attiecībā pret kopējiem aktīviem joprojām pārsniedz 50 %. Attiecīgi to banku faktiskā riska pakāpe, kuras izmanto standartizēto pieeju attiecībā uz MNĪ kredītiem mājsaimniecībām, ir 48 %, savukārt to banku faktiskā riska pakāpe, kuras izmanto iekšējos reitingus, ir 25 %.
 - f. Salīdzinot ar Savienības valstīm kopumā, lai gan hipotēku kredītu īpatsvars banku portfeļos ir neliels un mājsaimniecību parādu sloga līmenis pašlaik ir zems, labvēlīgie hipotēku kredītu finansēšanas nosacījumi vidējā termiņā varētu radīt tādas spirālveida ietekmes risku, kas ietekmē mājokļu cenas un hipotekāros kredītus. No vienas puses, mājokļu cenu pieauguma dēļ nekustamā īpašuma kredītu nodrošinājuma vērtība palielinās, tādējādi ļaujot aizņēmējiem izmantot lielāku aizņemto līdzekļu īpatsvaru. No otras puses, mājokļu cenu pieaugumu parasti papildina pozitīvas makroekonomiskās norises, kas var novest pie to kreditēšanas standartu mīkstināšanas, kurus ievēro kredītu sniedzēji. Tajā pašā laikā pieaugošais nekustamā īpašuma kredītu piedāvājums var radīt papildu augšupvērstu spiedienu uz mājokļu cenām. Vidējā termiņā šāda spirālveida ietekme varētu izraisīt mājokļu cenu burbuli un pārmērīgi lielu parādu slogu mājsaimniecībām.
 - g. ESRK atzīst, ka Bulgārijā ir ieviesti vairāki pasākumi, kas mazina pašreizējās MNĪ ievainojamības. Jo īpaši pozitīvā preciklisko kapitāla rezervju (PKR) norma ir piemērots instruments, lai novērstu ievainojamības saistībā ar straujo kreditēšanas pieaugumu, kas plaši vērojams visās nozarēs, un palielinātu banku sektora noturību. 2021. gada septembrī tika nolemts no 2022. gada 1. oktobra palielināt PKR normu no 0,5 % līdz 1 %. ESRK arī norāda, ka Bulgārijā 2019. gadā tika izveidots tiesiskais regulējums ar aizņēmēju saistītiem pasākumiem un ka

(?) Eiropas Banku iestādes riska panelis, kas pieejams <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>.

saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) Nr. 575/2013 (*) 124. pantu banku, kas izmanto standartizēto pieeju, hipotēku kredītiem ar salīdzinoši augstākiem kredīta/nodrošinājuma attiecības rādītājiem tiek piemērota riska svēruma zemākā robežvērtība. 35 % svērumu piešķir riska darījuma daļai, kas nodrošināta ar mājokļa īpašuma hipotēku un kas nepārsniedz 70 % no nodrošinājuma vērtības.

h. Nākotnes perspektīvā un ņemot vērā vidēja termiņa riska perspektīvu, pašreizējais makroprudenciālās politikas pasākumu kopums tiek uzskatīts par daļēji piemērotu un daļēji pietiekamu. Papildus pašlaik piemērotajiem ar kapitālu saistītajiem pasākumiem būtu lietderīgi ieviest ar aizņēmējiem saistītus pasākumus, lai laikus novērstu iespējamo spirālveida ietekmi uz mājokļu cenām un hipotekārajiem kredītiem.

- (8) Aktivizējot jebkurus pasākumus identificēto ievainojamību novēršanai, šo pasākumu kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā būtu jāņem vērā Bulgārijas stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, kā arī jebkāda iespējamā ietekme uz saistītajām izmaksām un ieguvumiem.

IR PIENĒMUSI ŠO BRĪDINĀJUMU.

ESRK ir identificējusi vidēja termiņa ievainojamības Bulgārijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā, kuras ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots un kurām var būt potenciāls radīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai. No makroprudenciālās uzraudzības viedokļa ESRK uzskata, ka galvenās ievainojamības ir mājsaimniecību kredītu straujais pieaugums, iespējamās pazīmes tam, ka mājokļu cenas ir pārmērīgi augstas, un tas, ka nav ar aizņēmējiem saistītu pasākumu, kas varētu mazināt ar MNĪ sektoru saistīto risku uzkrāšanos.

Frankfurtē pie Mainas, 2021. gada 2. decembrī

ESRK Valdes vārdā –
ESRK sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO

(*) Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs) par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm, un ar ko groza Regulu (ES) Nr. 648/2012 (OV L 176, 27.6.2013., 1. lpp.).