

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS BRĪDINĀJUMS
(2021. gada 2. decembris)
par vidēja termiņa ievainojamībām Ungārijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā
(ESRB/2021/15)
(2022/C 122/06)

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 politika, piemēram, moratoriji un valsts garantijas. Šajā plašajā politikas kontekstā dažās valstīs uz laiku ir atviegloti

⁽¹⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

⁽²⁾ OV C 58, 24.2.2011., 4. lpp.

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 Ungāriju atklājis tālāk minēto.
- a. Laikposmā no 2015. līdz 2019. gadam mājokļu reālo cenu gada pieaugums bija gandrīz 10 % vai vairāk, un tas bija īpaši izteikts Budapeštā. Saskaņā ar Magyar Nemzeti Bank (MNB) sagatavotajām aplēsēm šāda dinamika sekmēja pārmērīgi augstas cenas, 2019. gada trešajā ceturksnī sasniedzot maksimumu – 18 % Budapeštā un 3 % valstī kopumā. MNB dati liecina, ka cenu attīstība dažādās valsts daļās ievērojami atšķīrās. No vienas puses, mājokļu cenas Budapeštā reālā izteiksmē 2019. gada beigās sāka samazināties, 2020. gadā tās stagnēja vai nedaudz samazinājās, savukārt 2021. gada pirmajā pusē tās saglabājās mērenas. No otras puses, citviet, jo īpaši mazākās pašvaldībās un lauku apvidos, kur māsaimniecības bija tiesīgas saņemt valdības subsīdiju mājokļa iegādei, cenas pieauga divciparu skaitļos. Nākotnes perspektīvā starptautiskā tūrisma atgriešanās būs svarīgs faktors, kas nosaka mājokļu cenu attīstību Budapeštā. Valstī kopumā dažādu valdības subsīdiju programmu ⁽³⁾ turpmāka izmantošana var veicināt pieprasījuma spiedienu uz mājokļu cenām, savukārt pievienotās vērtības nodokļa atvieglojums jaunām būvēm ⁽⁴⁾ var mazināt piedāvājuma ierobežojumus vidējā termiņā.
- b. Hipotekārie kredītu apjoms kopš 2018. gada vidus ir stabili pieaudzis, un reālā gada pieauguma temps pārsniedz vai ir tuvu 5 %. Lai gan saskaņā ar MNB aplēsēm 2020. gadā tikai aptuveni puse no darījumiem ar mājokļiem tika veikti, izmantojot bankas kredītu, reālo hipotekāro kredītu gada pieaugums no 2021. gada janvāra līdz augustam pātrinājās vidēji līdz 6,8 %. Vienlaikus māsaimniecību kredītu reālais pieaugums bija vidēji 10 % salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu. Lai gan šis pieaugums apsteidza hipotekāro kredītu reālo pieaugumu, to veicināja pirmsdzemdību atbalsta kredītu pieaugums, kā arī māsaimniecību kredītu īpatsvars kredītos, kuriem piemērots moratorijs (2021. gada jūnijā šādi kredīti joprojām ietvēra 31 % no kopējiem MNĪ kredītiem un 42 % no atbilstošajiem MNĪ kredītiem, un tāpēc tie nebija amortizējoši). Bez moratorija ietekmes hipotekāro kredītu un māsaimniecību kredītu reālais gada pieaugums 2021. gada pirmajā pusē saskaņā ar MNB aplēsēm sasniedza attiecīgi 0,7 % un 2,7 %. Arī plašais valdības subsīdiju programma klāsts, tostarp 2021. gada sākumā ieviestā valdības papildu subsīdiju programma, ir veicinājušas māsaimniecību kredītu pieaugumu ⁽⁵⁾.
- c. Lai gan līdz 2008. gadam izsniegtajiem hipotekārajiem kredītiem bija ļoti augsts kredīta/nodrošinājuma attiecības (*LTV*) rādītājs, 2021. gada pirmajā pusē 90 % no kredītu kopapjoma *LTV* rādītājs nepārsniedza 80 %. Tas zināmā mērā ir saistīts ar mājokļu cenu strauju kāpumu un veco kredītu amortizāciju. Turklāt kopš 2015. gada jaunajiem kredītiem *LTV* rādītājs ir ierobežots līdz 80 %. Tomēr parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības (*DSTI*) rādītājs aptuveni 22 % no esošajiem un gandrīz 25 % no jaunajiem hipotekārajiem kredītiem (apjoma izteiksmē) 2021. gada pirmajā pusē bija no 40 % līdz 60 %. Tas daļēji skaidrojams ar augstākiem *DSTI* rādītāja ierobežojumiem aizņēmējiem ar augstiem ienākumiem, kuru īpatsvars jauno kredītu aizņēmēju vidū ir pieaudzis, proti, 2021. gada pirmajā pusē aptuveni 60 % no jaunajiem mājokļu kredītiem bija piemērojams augstāks *DSTI* rādītāja ierobežojums 60 % apjomā (jo aizņēmēju mēneša neto ienākumi pārsniedza regulatīvo robežvērtību 500 000 Ungārijas forintu apmērā), un 5 % no jaunajiem mājokļu kredītiem *DSTI* rādītājs pārsniedza 50 %. Lai gan saskaņā ar MNB sniegto informāciju jauno kredītu termiņi ir nedaudz pagarinājušies, nekas neliecina par to, ka ilgāki termiņi tiek arvien vairāk izmantoti, lai apietu esošos *DSTI* rādītāju ierobežojumus.
- d. Fiksētās procentu likmes saistībā ar māsaimniecību kredītiem sāka izmantot biežāk pēc tam, kad MNB 2017. gadā ieviesa sertifikācijas zīmi. Tā ir pieejama tikai mājokļu kredītiem, kuru procentu likmes fiksācijas periods ir vismaz pieci gadi. Tādu mājokļu kredītu pieaugumu, kuriem ir ilgāki procentu likmes fiksācijas periodi, vēl vairāk pastiprināja zemāki *DSTI* rādītāju ierobežojumi, ko kopš 2018. gada oktobra piemēro

⁽³⁾ Subsīdija mājokļa iegādei un kredīts pirmsdzemdību atbalstam, kas ir bezprocentu kredīts bez izlietošanas mērķa ierobežojuma.

⁽⁴⁾ Pievienotās vērtības nodokļa atvieglojums jaunām būvēm tika atjaunots 2021. gada janvārī, un to var izmantot mājokļiem, kas pabeigti līdz 2026. gadam (ar būvatļaujām, kas izdotas līdz 2022. gadam).

⁽⁵⁾ Valdības papildu subsīdiju programma sniedz fiskālu atbalstu māsaimniecībām, kas jau ir iesaistītas mājokļu iegādes subsīdiju programmā.

hipotēku kredītiem ar procentu likmes fiksācijas periodu, kas sāks par 10 gadiem. 2021. gada februārī aptuveni 75 % un 25 % jauno kredītu termiņi bija fiksēti attiecīgi uz 10 un 5 gadiem. Tomēr visā kredītu kopapjomā gandrīz 40 % no izsniegto kredītu apjoma joprojām veidoja kredīti ar termiņu, kas sāks par vienu gadu, lai gan šis īpatsvars pakāpeniski samazinās.

- e. Ar Covid-19 pandēmiju saistītais kredītu moratorijs nesen tika pagarināts līdz 2022. gada jūnijam. Tomēr iespēja izmantot moratoriju ir sašaurināta, un to mājsaimniecību kredītu kopapjoms, kuriem joprojām piemēro moratoriju, ir aptuveni 5 % no kopējā neatmaksāto mājsaimniecību kredītu portfeļa. Saskaņā ar MNB analīzi kredīti, kuriem piemērots agrākais plašāka tvēruma moratorijs attiecībā uz mājsaimniecību aizņēmējiem, kas nodarbināti ievainojamās nozarēs, veido aptuveni 10 % no visiem neatmaksātajiem kredītiem.
 - f. ESRK atzīst Ungārijā spēkā esošos makroprudenciālās uzraudzības pasākumus, kas mazina pašreizējo nekustamā īpašuma ievainojamības, proti, *LTV* un *DSTI* rādītāju ierobežojumus. Turklāt ESRK atzīst, ka bankas ir pienācīgi atzinušas kredītriska pieaugumu pagarinātā moratorija dēļ, klasificējot dažus kredītus kā 2. posma kredītus.
 - g. Nākotnes perspektīvā un ņemot vērā vidēja termiņa riska perspektīvu, pašreizējais makroprudenciālās politikas pasākumu kopums tiek uzskatīts par daļēji piemērotu un daļēji pietiekamu. Ja MNĪ ievainojamības turpinās pastiprināties, tās mazināt palīdzētu stingrāks *DSTI* rādītāja ierobežojums, papildinot to ar termiņa ierobežojumu un/vai ieviešot sistēmiskā riska rezervi vai precikliskas kapitāla rezerves. Tomēr makroprudenciālās uzraudzības politikas pasākumus būtu jāpapildina ar plašākiem politikas pasākumiem, kuru mērķis ir mazināt vai likvidēt faktorus, kas veicina vai sekmē mājsaimniecību parādu sloga palielināšanos vai nesabalansētu mājokļu pieejamību. Ar šiem politikas pasākumiem būtu jāatbalsta pašreizējie makroprudenciālās uzraudzības pasākumi, lai lietderīgi un efektīvi risinātu atlikušās ievainojamības, kas Ungārijā konstatētas MNĪ tirgū, neradot pārmērīgas izmaksas Ungārijas reālajai tautsaimniecībai un finanšu sistēmai. Ungārijā valdības subsīdijas un atbalsta kredīti var radīt pieprasījumu pēc īpašnieku apdzīvotiem mājokļiem, izraisot pārmērīgi augstas mājokļu cenas, kā arī mājsaimniecību parādu slogu apstākļos, kad mājokļu piedāvājums nav pietiekams. Tāpēc turpmākās politikas ietvaros varētu likvidēt stimulus lielākam mājsaimniecību parādu slogam, jo īpaši valdības subsīdijas un atbalsta kredītus, un nodrošināt pienācīgu mājokļu piedāvājumu un efektīvu īres tirgu. Turpmākajos ceturkšņos valsts iestādēm būtu ieteicams turpināt uzraudzīt to mājsaimniecību parādu kredītkvalitāti, kuriem piemērots moratorijs, un nodrošināt atbilstošus uzkrājumus paredzamajiem zaudējumiem.
- (8) Aktivizējot jebkurus pasākumus identificēto ievainojamību novēršanai, šo pasākumu kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā būtu jāņem vērā Ungārijas 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 Ungārijas 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 pieaugošs pārmērīgi augstu mājokļu cenu risks apvienojumā ar hipotekāro un mājsaimniecību kredītu izsniegšanas straujo pieaugumu un atsevišķām ievainojamībām, kas saistītas ar aizņēmējiem ar augstu parāda apkalpošanas līmeni.

Frankfurtē pie Mainas, 2021. gada 2. decembrī

ESRK Valdes vārdā –
ESRK sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO