



EIROPAS PUSGADA TEMATISKĀ FAKTU LAPA

MĀJOKĻU TIRGUS ATTĪSTĪBAS TENDENCES

1. IEVADS

Mājokļu tirgus attīstības tendences pirms finanšu krīzes, jo īpaši ar to cieši saistītais mājsaimniecību parādsaistību pieaugums vairākās dalībvalstīs, ir veicinājis makroekonomikas nelīdzsvarotību veidošanos. Pirms 2008. gada mājokļu cenas patiešām palielinājās ilgi un nepieredzēti spēcīgi lielākajā daļā dalībvalstu. Papildus tam strauji pieauga arī būvniecības un izsniegto kredītu apjoms.

Kopš tā laika korekcija ES dalībvalstīs ir bijusi ļoti nevienlīdzīga. Dažās dalībvalstīs, jo īpaši Īrijā un Rumānijā, faktiskās nekustamo īpašumu cenas dažu gadu laikā pēc krīzes samazinājās par vairāk nekā 50 %. Turpretī Beļģijā, Luksemburgā un Zviedrijā cenas ir koriģētas minimāli vai turpinājušas augt.

Nostabilizējoties ekonomikas atlabšanas procesam, pieprasījuma faktori ir pastiprinājušies. Attiecīgi mājokļu cenas lielākajā daļā dalībvalstu 2016. gadā palielinājās. Šāda attīstības tendence liecina, ka ir atkārtoti jāpievērš uzmanība iespējamai destabilizējošai ietekmei, ko var radīt lielas svārstības mājokļu tirgos, un iespējamai paātrināšanai ietekmei, ko var radīt kredītu tirgus.

Faktu lapas turpmākajā daļā ir apskatīti iespējamie ievainojamības faktori mājokļu tirgū un dalībvalstu veiktie politikas pasākumi to novēršanai. Vispirms tajā ir aplūkotas mājokļu cenu un apjoma attīstības tendences, lai izvērtētu potenciālos riskus, jo īpaši saistībā ar kredītu. Ir izvērtēti arī sociālie aspekti.

Otrajā nodaļā ir apskatītas politikas prioritātes, galvenokārt uzmanību pievēršot makroprudenciālai politikai, nodokļu politikai un pasākumiem piedāvājuma ierobežojumu risināšanai.

Attīstības tendences kredītu tirgū ir svarīgs faktors, lai novērtētu ievainojamību, kas saistīta ar mājokļu tirgu. Tādēļ šī faktu lapa būtu jālasa kopā ar faktu lapu par banku sektoru. Arī nodokļu politika var būtiski ietekmēt mājokļu tirgus attīstības tendences, tāpēc tā būtu jāņem vērā. Visbeidzot, tā kā mājokļu politika ietekmē sociālo aizsardzību un kohēziju, būtu jāiepazīstas arī ar faktu lapu par šo tēmu.

2. PROBLĒMAS

2.1. Mājokļu cenu dinamika

Vairākas dalībvalstis saskaras ar izteiktām vai augošām ar mājokļu tirgu saistītām ievainojamībām. Tā kā procentu likmes ir sasniegušas rekordzemu līmeni un izaugsme lielākajā daļā dalībvalstu nostiprinās, ar pieprasījumu saistītais spiediens mājokļu tirgos aug. Mājokļu cenas ir palielinājušās lielākajā daļā dalībvalstu (1. tabula). Ungārijā un Zviedrijā mājokļu cenu kopējais pieaugums 2015. un 2016. gadā pārsniedza 20 %. Grieķijā, Itālijā un Somijā 2016. gadā faktisko nekustamo īpašumu cenu jomā turpināja reģistrēt negatīvu pieaugumu. Grieķijā un Itālijā tas ir devītais gads pēc kārtas, kurā mājokļu cenas samazinās. Mājokļu cenu korekciju risku novērtējumā var izmantot vairākas novērtēšanas metodes, lai papildinātu finanšu un mājokļu rādītāju analīzi. Tajās tiek analizēts, kā mainās mājokļu cenu

attiecība pret nomas maksu (cenas un nomas maksas attiecība) vai pret mājsaimniecību bruto izmantojamiem ienākumiem uz vienu cilvēku (cenas un ienākumu attiecība). Tiek izmantota arī statistiskā analīze, lai nošķirtu dažādu mājokļu cenas noteicošo faktoru ietekmi.

Mājokļu cenu laikrindas ir pieejamas tikai indeksa formā — cenas un nomas maksas attiecības un cenas un ienākumu attiecības absolūtās vērtības nav informatīvas. Proti, tās nav iespējams salīdzināt dažādās valstīs. Tādējādi analīzes pamatā ir cenas un ienākumu attiecības un cenas un nomas maksas attiecības novirze no ilgtermiņa vidējā rādītāja. Šī atšķirība ir labs rādītājs, pēc kura noteikt mājokļu cenu attīstības tendences. Cenas un ienākumu attiecība atspoguļo piepūles, kas

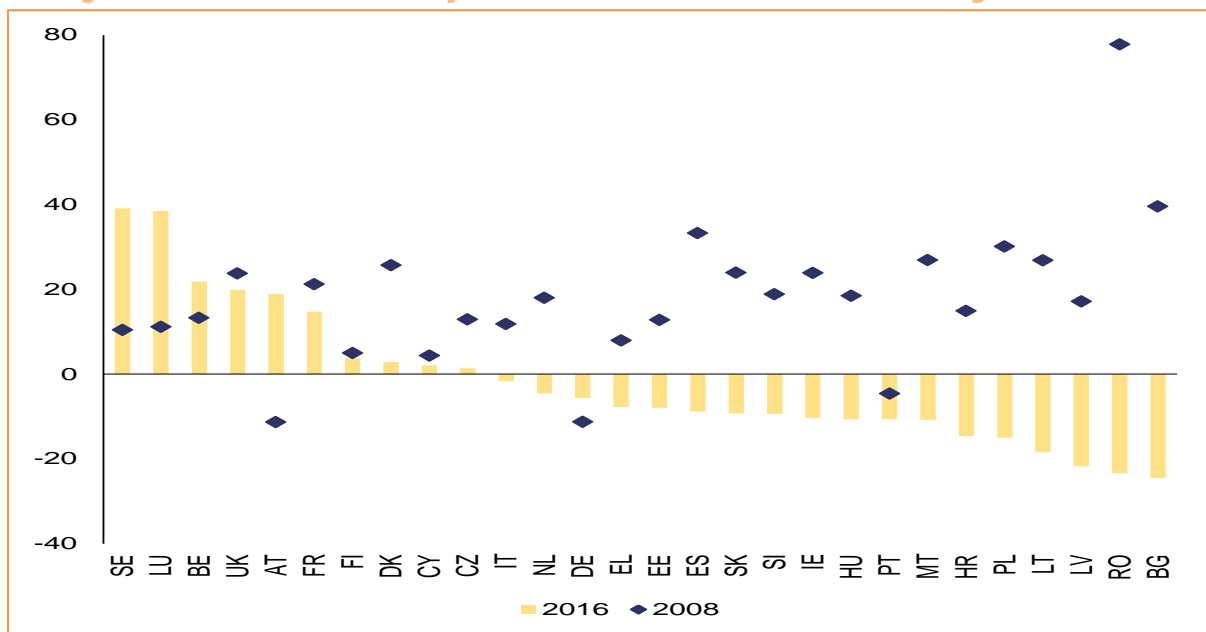
vidējai mājsaimniecībai jāiegulda, lai iegādātos mājokli. Ja līmenis ievērojami pārsniedz ilgtermiņa vidējo, tas liecina, ka iegādes iespējas ir samazinājušās. Tas var ietekmēt pieprasījumu un veicināt mājokļu cenu samazināšanos līdz pieņemamākam līmenim. Līdzīgā veidā, ievērojot līdzsvaru un kapitāla izmaksas, aģentiem vajadzētu būt vienaldzīgiem attiecībā uz izvēli starp mājas iegādi vai nomu. Tādēļ nomas maksai un mājokļu cenām būtu jāattīstās vienlaikus. Rādītāja novirzi no ilgtermiņa vērtības var interpretēt kā novirzi no līdzsvara mājokļu tirgū. Tādējādi izmainītos pieprasījums pēc īres dzīvokļiem un īpašnieku apdzīvotiem dzīvokļiem, atjaunojot cenas un nomas maksas attiecību, lai tā atbilstu ilgtermiņa līmenim.

1. tabula. Mājokļu cenu pieaugums

	Indeksēto mājokļa cenu izmaiņas, %			% no saliktā ikgadējā pieauguma rādītāja	
	2016	2015	2014	2000-2008	2008-2016
BE	1.1	1.3	-1.3	5.1	0.6
BG	7.5	1.6	1.5	12.9	-5.6
CZ	6.6	3.9	1.8	6.6	-0.2
DK	4.1	6.3	3.0	5.3	-1.0
DE	5.3	4.1	2.2	-1.7	2.5
EE	3.8	7.0	13.1	n.a.	-1.2
IE	5.5	8.5	15.5	5.9	-4.5
EL	-2.0	-3.5	-5.0	5.1	-7.4
ES	4.7	3.7	0.1	8.1	-5.6
FR	1.0	-1.8	-1.7	7.5	-0.7
HR	2.2	-2.4	-1.1	4.6	-4.3
IT	-0.7	-2.6	-4.6	3.6	-3.5
CY	1.4	0.2	-1.3	n.a.	-4.0
LV	7.5	-2.7	4.2	12.9	-4.7
LT	4.4	4.6	6.3	12.0	-4.8
LU	5.8	5.9	3.9	7.5	3.6
HU	9.8	11.6	3.2	n.a.	-1.9
MT	4.8	5.0	2.5	11.6	0.0
NL	4.4	3.3	0.0	2.4	-2.8
AT	7.2	3.5	1.4	-0.2	4.4
PL	2.4	2.7	1.1	n.a.	-3.1
PT	6.0	2.3	3.9	-1.2	-0.9
RO	6.5	1.9	-3.3	n.a.	-9.7
SI	3.6	1.4	-6.5	n.a.	-4.1
SK	7.0	5.5	1.5	n.a.	-2.4
FI	-0.3	-0.3	-1.7	3.4	0.0
SE	7.5	12.1	8.2	6.5	5.8
UK	5.8	5.6	6.2	7.5	0.6

Avots: Eurostat

2. diagramma. Cenas un izmantojamo ienākumu attiecība 2008.–2016. gadā



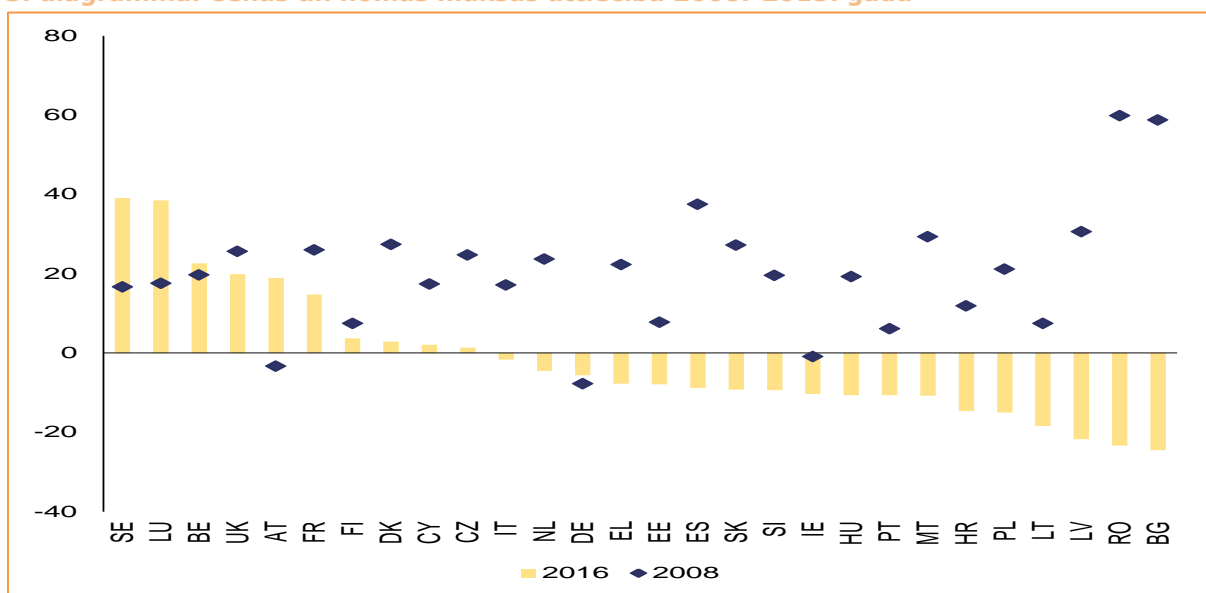
Avots: Eurostat, Eiropas Centrālā banka (ECB), Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācija (ESAO), Starptautisko norēķinu banka (BIS), Eiropas Komisijas aprēķini.

Piezīme: atšķirība salīdzinājumā ar ilgtermiņa vidējo rādītāju 1995.–2016. gadā.

Cenas un ienākumu attiecība un cenas un nomas maksas attiecība apliecina, ka mājokļu cenu korekcijas kopš 2008. gada ir bijušas ļoti augstas lielākajā daļā dalībvalstu. Vairumā attiecīgo valstu abu rādītāju pašreizējais līmenis ir krietni zemāks nekā 2008. gadā un zemāks arī par ilgtermiņa vidējo (2. un 3. diagramma). Tas nozīmē, ka šajās valstīs korekcijas potenciāls ir ierobežots un var gaidīt turpmāku faktisko mājokļu

cenu pieaugumu. Savukārt vairākās valstīs attiecīgie rādītāji vairāk nekā par 10 % pārsniedz ilgtermiņa vidējo rādītāju. Šo valstu starpā ir Beļģija, Francija, Luksemburga, Austrija, Zviedrija un Apvienotā Karaliste. To vidū valstīs, kurās mājokļu cenas pēc finanšu krīzes tika koriģētas tikai nedaudz, novērtēšanas rādītāji liecina, ka nākotnē var būt gaidāmas būtiskas korekcijas.

3. diagramma. Cenas un nomas maksas attiecība 2008.–2015. gadā



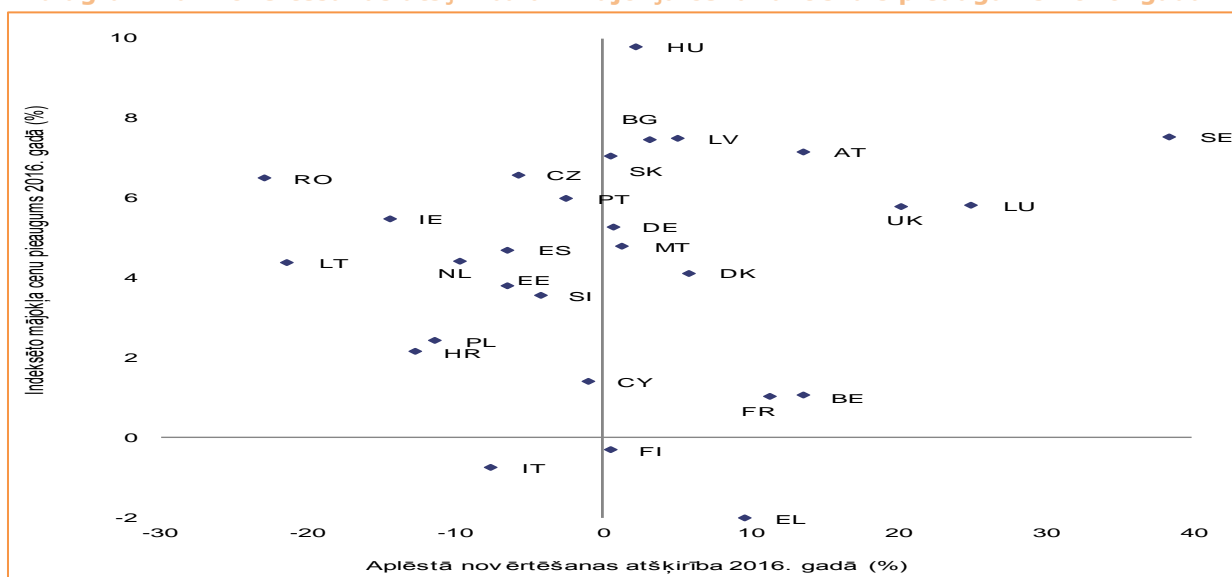
Avots: Eurostat, ECB, ESAO, BIS, Eiropas Komisijas aprēķini.

Piezīme: atšķirība salīdzinājumā ar ilgtermiņa vidējo rādītāju 1995.–2016. gadā.

Lai papildinātu analīzi ar novērtēšanas rādītājiem, var veikt statistisko analīzi, lai noteiktu, vai faktisko mājokļu cenu attīstības tendences atbilst makroekonomikas stimulu ietekmei¹. Dažos gadījumos mājokļu cenu straujais pieaugums patiešām var būt saistīts ar demogrāfiskajiem un piedāvājuma faktoriem, ienākumu palielināšanos vai īpaši zemām procentu likmēm. Citos gadījumos šie ierastie stimuli neizskaidro faktisko mājokļu cenu pieaugumu. Tas nozīmē, ka mājokļu cenas varētu būt novērtētas par augstu. Apvienojot informāciju no šīs pamatanalīzes un rādītāju analīzes, tiek aprēķināta novērtēšanas atšķirība. Tas ļauj kartēt valstis, pamatojoties uz faktisko mājokļu cenu korekcijas risku un jaunākajām attīstības tendencēm (4. diagramma). Kartējumā ir redzams, ka lielākajā daļā dalībvalstu faktiskās mājokļu cenas ir 10 % robežās no līmeņa, kas noteikts dažādās novērtēšanas sistēmās. Skatoties uz valstīm, kurās cenas pēdējā laikā ir strauji augušas, var iezīmēt divas grupas. Pirmajā grupā, kurā ietilpst Luksemburga, Austrija, Zviedrija un Apvienotā Karaliste, cenas palielinās

strauji, lai gan novērtēšanas atšķirības ir ievērojamas. Tas nozīmē, ka šīs ir tās valstis, kurās cenu dinamika ir jāuzrauga stingrāk, jo tajās palielinās pārāk augstas novērtēšanas un dinamiskas cenu attīstības riski. Otrajā grupā, kurā īpaši var iezīmēt Bulgāriju, Čehijas Republiku, Latviju, Ungāriju un Slovākiju, mājokļu cenas ir palielinājušas nesen un turpina strauji augt. Tomēr faktiskās mājokļu cenas šajās valstīs nepārsniedz 2008. gadā reģistrēto rekordlīmeni, un novērtēšanas sistēmā nav konstatēta būtiska pārvērtēšana. Šādā gadījumā cenu palielināšanās var veicināt spekulatīvu burbuļu veidošanos, kurus ir grūti mazināt. Valstu vidū ar lielām novērtēšanas atšķirībām izceļas Beļģija un Francija. Abās valstīs cenu un novērtēšanas sistēmas korekcija pēc 2008. gada krīzes bija salīdzinoši neliela. Tomēr kopš tā laika mājokļu cenu attīstība ir palēninājusies. Tādējādi, lai gan risks kopš krīzes nav būtiski mazinājies, mājokļu cenu gausā palielināšanās ekonomikas atveseļošanas laikā varētu palīdzēt vienmērīgi atgriezties pie pamatvērtībām.

4. diagramma. Novērtēšanas atšķirība un mājokļu cenu faktiskais pieaugums 2016. gadā



Avots: Eiropas Komisija ECB, ESAO, BIS, Eiropas Komisijas analīze.

¹ Plašāka informācija par metodiku: Philipponnet N., Turrini, A., "Assessing house price developments in the EU", Discussion paper, European Economy, 2017.

Piezīme: novērtēšanas atšķirība tika aprēķināta, pamatojoties uz cenas un nomas maksas attiecību, cenas un ienākumu attiecību un mājokļu cenu pieauguma pamatstimulu statistisko modeli.

2.2. Apjoma attīstības tendences

Apjoma rādītāji mājokļu tirgos ir derīgi, lai noteiktu būvniecības aktivitātes attīstības tendences, un tie būtu jāuzskata par mājokļu cenas ietekmējošu faktoru. Proti, īpašu ietekmi uz attīstības tendencēm mājokļu tirgū atstāj tas, kā mājokļu piedāvājums reaģē uz cenu un pieprasījuma radīto spriedzi. Ierobežots pieprasījums, kas izraisa lēnu apjoma palielināšanos, reaģējot uz cenām, var veicināt ilgākus uzplaukumus un lejupslīdes ar lielām cenu svārstībām. No otras puses, reaģētspējīgāks mājokļu piedāvājums nozīmē, ka mājokļu cenu palielināšanās veicina lielāku būvniecības aktivitāti. Lai gan piedāvājuma pieaugums ierobežo cenu palielināšanos, tas arī nozīmē, ka mājokļu cenu korekcijas makroekonomiskā ietekme un apjoma samazinājums būs daudz lielāks.

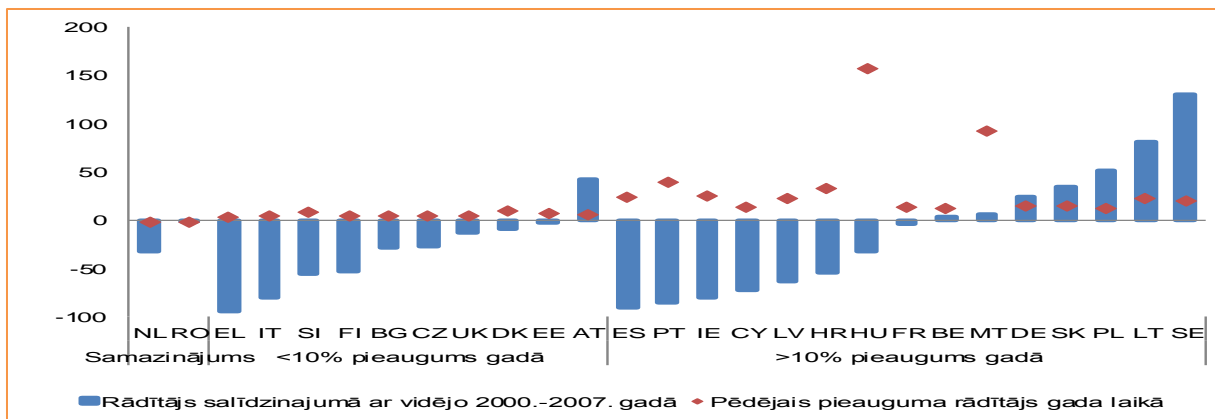
Dzīvojamo māju būvniecība ir apjoma rādītājs, kas atspoguļo ieguldījumus dzīvojamo māju būvniecībā noteiktā periodā. Vidēji ES 2016. gadā ieguldījumu apjoms mājokļos bija 4,7 % no IKP², kas bija ievērojami mazāk par rekordaugsto 6,0 % rādītāju 2007. gadā, bet arī mazāk nekā pirms uzplaukuma. Ar dažiem izņēmumiem ieguldījumi mājokļos 2016. gadā dalībvalstīs palielinājās. Tas nozīmē vispārēju makroekonomikas apstākļu uzlabošanos un liecina, ka ieguldījumi mājokļos kā daļa no IKP ir saglabājušies tuvu 2015. gada līmenim.

Dažās dalībvalstīs (piemēram, Spānijā) samazinājies ieguldījums mājokļos atspoguļo pārāk lielus ieguldījumus pirms dažiem gadiem; citās tas ir saistīts ar ierobežotu kredītu piedāvājumu un pieprasījumu un problemātisku tiesisko regulējumu. Vācija, Austrija, Zviedrija un Apvienotā Karaliste ir vienīgās dalībvalstīs, kurās ieguldījumi mājokļos kā daļa no IKP 2016. gadā bija lielāki nekā pirms krīzes.

Papildus faktiskajiem ieguldījumiem agrīns rādītājs ieguldījumiem dzīvojamo māju būvniecībā ir gaļa laikā izsniegto būvatļauju skaits. Šis skaitlis atspoguļo izstrādes stadijā esošu projektu skaitu. Būvatļauju skaita pieaugums 2016. gadā nostabilizējās, tomēr dažās valstīs tika reģistrēta spēcīga izaugsme, jo īpaši tajās, kurās būvniecības nozare pēc krīzes cieta visvairāk (5. diagramma). Nīderlande un Rumānija ir vienīgās dalībvalstīs, kurās jaunu būvatļauju skaits joprojām samazinās. Skalas otrā galā ir dalībvalstīs, kurās būvatļauju skaits strauji palielinās, jo īpaši Ungārija un Malta. Lai gan pēdējā laikā bija vērojama izaugsme, būvniecības aktivitāte 2016. gadā kopumā bija daudz zemāka nekā pirms krīzes. Vērā ņemami izņēmumi ir Vācija, Lietuva, Polija, Slovākija un Zviedrija. Šajās dalībvalstīs izdoto būvatļauju skaits ir augstāks par vidējo rādītāju 2000–2007. gadā un turpina palielināties par vairāk nekā 10 % gadā.

5. diagramma. Būvatļauju skaita izmaiņas procentos 2016. gadā

² Avots: Eiropas Komisija.

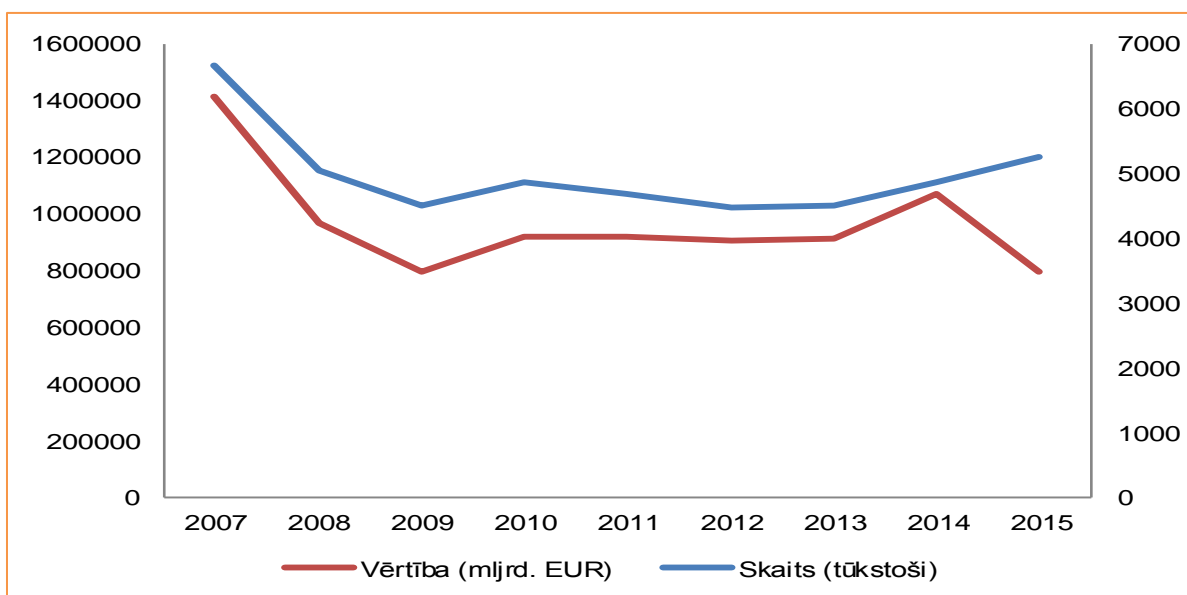


Avots: Eiropas Komisija.

Piezīme: dati par Luksemburgu nav iekļauti. Būvatļaujas attiecas uz jaunām ēkām, savukārt mājokļa īpašumu darījumi ir saistīti gan ar jaunām, gan ar esošām ēkām. Tāpat kā attiecībā uz būvatļaujām arī kopējais darījumu skaits pēc krīzes

ievērojami samazinājās un tagad, šķiet, sāk atkal palielināties. Šis process gan joprojām ir ļoti lēns: gan darījumu skaits, gan to kopējā vērtība ir daudz mazāka nekā pirms krīzes (6. diagramma).

6. diagramma. Mājokļu darījumi 2007.–2016. gadā



Avots: ECB

Piezīme: dati par ES 28 dalībvalstīm, ja ir pieejami. Ja informācijas par kādu valsti nav, rādītājus noapaļo uz augšu atbilstoši ES 28 dalībvalstu vidējam rādītājam, lai valstu sastāvs neietekmētu kopējos datus.

2.3. Kreditēšanas attīstības ietekme

Papildus iespējamai novērtēšanas atšķirībai potenciālie riski, ko izraisa mājokļu cenu attīstība, ir lielā mērā saistīti ar banku riska darījumiem ar hipotekāro kredītu un mājāsaimniecību parādsaistībām. Mājokļu tirgus attīstības tendences var būtiski veicināt ievainojamību finanšu nozarē. Cita starpā pieaug banku paļaušanās uz hipotekārajiem kredītiem, ir pastāvīgi augsts aizņemto līdzekļu

īpatsvars un zemi kreditēšanas standarti (piemēram, paaugstināta aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība, gari aizdevumu amortizācijas termiņi, zemas riska pakāpes banku bilancēs attiecībā uz nekustamo īpašumu u. c.). Valstīs ar augstām mājāsaimniecību parādsaistībām (piemēram, Dānijā, Nīderlandē un Apvienotajā Karalistē) risku bankām var

radīt arī problēmas saistībā ar mājsaimniecību finansēšanas spējām³.

Lai gan šķiet, ka mājokļu cenas un būvniecības apjoms lielākajā daļā dalībvalstu palielinās, hipotekāro kredītu attīstība nav tik izteikta. Vairākās dalībvalstīs mājsaimniecībām joprojām ir jāsamazina aizņemto līdzekļu īpatsvars. Konkrēti, gandrīz pusē dalībvalstu mājsaimniecību parādi pārsniedz bruto izmantojamos ienākumus. Hipotekāro kredītu aprīte joprojām ir negatīva Īrijā, Spānijā, Portugālē un Apvienotajā Karalistē. Atsevišķos gadījumos, jo īpaši Ungārijā un Horvātijā, hipotekāros kredītus ietekmē banku sektora ilgstošā ievainojamība.

Turpretī dažās valstīs ir reģistrēts ļoti straujš hipotekāro kredītu pieaugums, kas liecina par kredītu izraisītu mājokļu tirgus uzplaukumu atsevišķās valstīs. Hipotekāro kredītu izaugsme gada laikā 2016. gadā pārsniedza 10 % Rumānijā un Slovākijā un bija lielāka par 5 % Beļģijā, Čehijas Republikā, Igaunijā, Lietuvā, Luksemburgā un Maltā⁴.

2.4. Mājokļu tirgus attīstības sociālā ietekme

Mājokļu cenu attīstība spēcīgi ietekmē mājokļu pieejamību cenas ziņā, kas rada ievērojamas sociālās sekas, jo īpaši augošās pilsētu teritorijās, kur pieprasījums ir lielāks nekā piedāvājums. Par to liecina liels bezpajumtnieku skaits, pārmērīgi augstas ar mājokļiem saistītas izmaksas, garas rindas uz sociālajiem mājokļiem un grūtības pieaugušajiem iekļūt mājokļu tirgū. Krīze jau tā negatīvi ietekmēja jaunu mājokļu būvniecību un labklājību, taču nabadzības un migrācijas palielināšanās vēl vairāk palielināja pieprasījumu.

Pieejams un kvalitatīvs mājoklis ir svarīgs personas labjutībai un līdzdalībai sabiedrībā. ES kļūst arvien mazāk iespēju iegādāties mājokli par pieņemamu cenu. Krīze apturēja sociālo mājokļu būvniecību daudzās dalībvalstīs un pat lika

īpašniekiem pārdot esošos krājumus⁵. Daudzās valstīs akūti trūkst piemērotu un pieejamu sociālo un privāto īres mājokļu. Bezpajumtnieku piekļuve mājokļiem ir ierobežota, jo sociālo mājokļu piešķiršanas mehānismos bezpajumtnieki par prioritāti ir noteikti reti.

Augot mājokļu cenām, samazinās to pieejamība⁶. Vidēji aptuveni divas trešdaļas (65 %)

³ Avots: Eiropas Komisija.

⁴ Avots: Eiropas Centrālā banka.

⁵ <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>

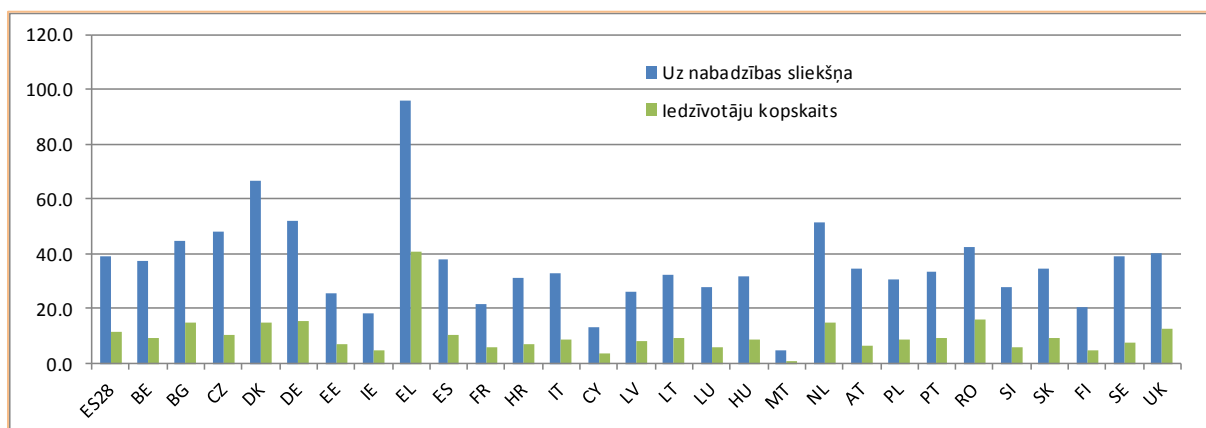
Housing Europe ir Eiropas Valsts, kooperatīvo un sociālo mājokļu federācija. Tā ir izveidota 1988. gadā, un tajā ir 45 valstu un reģionālās federācijas, kas aptver 43 000 mājokļu nodrošinātāju 24 valstīs. Kopā tie pārvalda vairāk nekā 26 miljonus mājokļu — aptuveni 11 % esošo mājokļu Eiropā.

⁶ http://ec.europa.eu/commfrontoffice/publicopinion/archives/ebs/ebs_355_en.pdf

eiropiešu uzskata, ka mājokļi ir pārāk dārgi. Mazāk nekā viena trešdaļa (30 %) aptaujāto uzskata, ka viņu tuvējā apkārtnē ir viegli atrast pienācīgu mājokli par saprātīgu cenu. Pārmērīgu ar mājokļiem saistītu izmaksu rādītājs⁷ atspoguļo izmaksas, kas saistītas ar mājokļu izmantošanu, nevis tikai to cenas. Tādējādi tas ļauj vispusīgāk novērtēt mājokļu apstākļus un iespējamo ievainojamību, kas saistīta ar nonākšanu nabadzībā un mājokļu zaudēšanu. Pārmērīgu ar mājokļiem saistītu izmaksu rādītājs 2015. gadā visaugstākais bija Grieķijā — 40,9 %. Tas bija ievērojami augstāks nekā citās dalībvalstīs. Aiz Grieķijas sarakstā augstākie rādītāji — aptuveni 15 % — bija Bulgārijā, Dānijā, Vācijā un Rumānijā. Turpretī mājsaimniecībās ar pārmērīgām ar mājokli saistītām izmaksām dzīvojošu personu īpatsvars bija mazāk nekā 5 % tādās valstīs kā Īrija (4,6 %), Kipra (3,9 %), Malta (1,1 %) un Somija (4,9 %). Vidēji ES pārmērīgas ar mājokli saistītas izmaksas izjuta 11,3 % iedzīvotāju, taču uz nabadzības sliekšņa esošu personu vidū šis rādītājs bija 39,3 %, bet iedzīvotāju kopskaitā tas bija 5,4 %. Lielākajā daļā valstu pārmērīgu ar mājokļiem saistītu izmaksu rādītājs ievērojami augstāks bija īrniekiem, kuri maksā īri (ES vidēji 27 %), nekā īpašniekiem, kuri maksā hipotekāro kredītu (ES vidēji 6,7 %).

⁷ Tādu mājsaimniecību īpatsvars, kuru izmaksas par mājokli pārsniedz 40 % no izmantojamiem ienākumiem, atskaitot mājokļa pabalstus. Kopējās izmaksas par mājokli ietver hipotekārā kredīta procentu maksājumus (īpašniekiem) vai īres maksu (īrniekiem), kā arī izmaksas, kas saistītas ar mājokļa faktisko izmantošanu, tostarp komunālos maksājumus (par ūdeni, elektroenerģiju, gāzi un apkuri), apdrošināšanu, remontu un apkopi, nodokļus, pakalpojumus un citus maksājumus. Eurostat: EU-SILC (apsekojums ilc_lvho07a).

7. diagramma. Pārmērīgu ar mājokļiem saistītu izmaksu rādītājs pēc nabadzības statusa 2015. gadā



Avots: Eurostat

Mājsaimniecībām, kurām ir grūtības ar hipotekārā kredīta un īres maksājumiem, lieliem maksājumiem par komunālajiem pakalpojumiem un pārmērīgām parādsaistībām un kuras nesāņem nekāda veida atbalstu, var draudēt atsavināšana un izlikšana no mājokļa. Laikposmā no 2010. gada līdz 2013. gadam straujš izlikšanas gadījumu skaits pieaugums tika reģistrēts Bulgārijā, Īrijā, Spānijā, Kiprā, Latvijā, Nīderlandē un Apvienotajā Karalistē⁸.

3. POLITIKAS RISINĀJUMI DALĪBVALSTĪS

Valsts politika var veicināt vai mazināt ievainojamības veidošanos mājokļu nozarē. Vairākās dalībvalstīs fiskālie pasākumi (piemēram, hipotekārā kredīta procentu maksājumu atskaitīšana) samazina mājokļa iegūšanas papildu izmaksas, kas kopā ar zemām procentu likmēm un paredzamu mājokļu cenu paaugstināšanos nākotnē var palielināt mājsaimniecību spekulatīvos ieguldījumus īpašumos un mājsaimniecību aizņemto līdzekļu īpatsvaru. Turklāt pasākumi attiecībā uz piedāvājumu (piemēram, lai veicinātu jaunu īpašumu būvniecību, kad ir augsts pieprasījums un aug īpašumu cenas) var palīdzēt uzlabot mājokļu

piedāvājuma reaģētspēju uz iespējamu cenu palielinājumu, samazinot straujas cenu palielināšanās risku. Ņemot vērā mājokļu un kredītu ciešo saikni, makroprudenciālajai politikai, kuras mērķis ir nodrošināt finanšu stabilitāti, var būt spēcīga ietekme uz mājokļu tirgus attīstības tendencēm.

3.1. Makroprudenciālā politika

Vairākas dalībvalstis ir aktīvi īstenojušas makroprudenciālos pasākumus, lai novērstu ievainojamību, kuru rada nekustamā īpašuma nozare. To primārais mērķis ir mīkstināt raksturīgo ciklisko dinamiku starp aizņemšanos īpašumu iegādei un mājokļu cenām, taču ar tiem arī tiek stiprināta banku un mājsaimniecību noturība pret finanšu satricinājumiem. Makroprudenciālie pasākumi var būt orientēti gan uz bankām, gan aizņēmējiem.

Bankām paredzēto pasākumu mērķis parasti ir nodrošināt atbilstīga kapitāla prasības un šajā nolūkā noteikt kapitāla rezerves. Šādas rezerves var palīdzēt novērst sistēmisko risku visā tautsaimniecībā, taču tās ir arī cieši saistītas ar riska darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem. Citu makroprudenciālo pasākumu mērķis cita starpā var būt noteiktu banku bilanču pozīciju, piemēram, hipotekāro kredītu, riska pakāpes pielīdzināšana riska profīliem. Vairākās dalībvalstīs (piemēram, Beļģijā, Igaunijā, Austrijā, Slovākijā un Zviedrijā) ir ieviesta īpaša prasība par

⁸ FEANTSA ir Eiropas Nacionālo apvienību federācija bezpajumtnieku atbalstam <http://www.feantsa.org/en/report/2017/03/21/the-second-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2017>.

kapitāla palielinājumiem hipotēku portfeļiem ar mērķi palielināt banku sektora noturību, ņemot vērā ar nekustamajiem īpašumiem saistītas ievainojamības pastiprināšanos. Somija no 2018. gada janvāra noteiks iestādēm paredzētu riska pakāpes minimālo robežvērtību attiecībā uz ēku hipotēkām valsts teritorijā. Dānijas Sistēmisko risku kolēģija 2017. gada martā ieteica ierobežot mājokļu kredītus ar mainīgu procentu likmi un/vai maksājuma saistību termiņa atlikšanu Kopenhāgenas un Orhūsas reģionā, ja aizņēmēja kopējais parāds pārsniedz 400 % no ienākumiem pirms nodokļu nomaksas. Pašreizējie pierādījumi liecina, ka bankām paredzētie pasākumi ir stiprinājuši finanšu nozares noturību vairākās dalībvalstīs, savukārt lielāka kapitāla prasības nav bijušas pietiekami augstas, lai ierobežotu straujo mājokļu cenu kāpumu atsevišķās valstīs, piemēram, Dānijā, Luksemburgā un Zviedrijā⁹.

Papildus instrumentiem, kas izstrādāti bankām, valstu iestādes tiesību aktos ir ieviesušas kredītēšanas ierobežojumus attiecībā uz aizņēmējiem. Visbiežāk izmantotie ir ierobežojumi attiecībā uz aizdevuma un ķīlas vērtības attiecību, aizdevuma un ienākumu attiecību un parāda apkalpošanas un ienākumu¹⁰ attiecību (7. tabula). Instrumentu klāstā ir arī aizdevumu atmaksas termiņu ierobežojumi un amortizācijas prasības. Aizņēmēju uzraudzībai paredzētie instrumenti tieši ietekmē kredītēšanas standartus pašā sākumā. Ir empīriski pierādīts, ka tad, ja tie veido labi izstrādātu savstarpēji papildinošu darbību kopumu, tie palīdz efektīvi ierobežot riskantas kredītēšanas praksi daudzās jurisdikcijās. Tie ne tikai samazina mājsaimniecību ievainojamību, kas saistīta ar nekustamo īpašumu cenu radītiem satricinājumiem, bet arī var palielināt banku noturību. Tie ir elastīgi veidoti un ļauj pielāgot parametrus, lai ietekmētu

mājokļu un kredītu tirgus apstākļus. Aizņēmēju uzraudzībai paredzēto instrumentu un bankām izstrādāto instrumentu savstarpējā papildināmība ir īpaši vērtīga kredītēšanas ciklu uzplaukuma brīžos. Uzplaukuma laikos bankām izstrādātie instrumenti varētu zaudēt savu efektivitāti, jo augstas banku rentabilitātes un augstu aktīvu cenu dēļ kapitāla rādītāji palielinās. Šādās situācijās banku stimulus iesaistīties riskantākā kredītēšanā (ar augstu aizdevuma un ķīlas vērtības attiecību / augstu aizdevuma un ienākumu attiecību) var samazināt pasākumi, kas ir tieši ietekmē kredītēšanas standartus pašā sākumā.

Ir grūti veikt padziļinātu un visaptverošu šo pasākumu efektivitātes novērtējumu ES, ņemot vērā būtisku datu trūkumu un joprojām diezgan mazo pieredzi makroprudenciālo instrumentu izmantošanā. Iepriecinoši ir tas, ka pētījumi dažās dalībvalstīs, kuras pēc nesenas finanšu krīzes ir īstenojušas makroprudenciālos pasākumus, apliecina, ka minētie pasākumi ir efektīvi ar nekustamo īpašumu saistītu finanšu stabilitātes risku mazināšanā¹¹.

Tomēr vairākās valstīs, kurās ir konstatēti nekustama īpašuma riski, iestādes ir saskārušās ar grūtībām laikus īstenot makroprudenciālos pasākumus. Tas ir saistīts ar problēmām valstu tiesiskajā regulējumā vai institucionālajā un pārvaldības sistēmā attiecībā uz makroprudenciālo politiku. Piemēram, 2014. gada novembrī Zviedrijas Finanšu uzraudzības iestāde (FSA) izsludināja noteikumu projektu par jaunu aizdevumu amortizāciju. Jenšēpingas Administratīvā apelācijas tiesa izdeva atzinumu, ka FSA nav juridiska pamata ieviest piespiedu amortizāciju. Pēc tam likumdošanas iniciatīva tika nodota valdībai un bija papildus jāpārskata tiesā, lai to varētu atzīt par konstitucionālu, paverot ceļu tās ieviešanai 2016. gada laikā. Beļģijā valsts kompetentā un makrouzraudzības iestāde

⁹ Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (2016. gada novembris), Ievainojamības ES mājokļu nekustamo īpašumu nozarē.

¹⁰ Parāda apkalpošanas un ienākumu attiecība atspoguļo to finansiālo slogu mājsaimniecībām, ko rada aizdevuma procentu un pamatsummas atmaksa.

¹¹ Sk. Komisijas dienestu darba dokumentu SWD(2016) 377 par kapitāla un likviditātes prasībām <https://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/10102/2016/EN/SWD-2016-377-F1-EN-MAIN-PART-1.PDF>.

ir Beļģijas Valsts banka (*NBB*), taču tikai federālā valdība var aktivizēt aizdevuma un ķīlas vērtības attiecības, aizdevuma un ienākumu attiecības un parāda apkalpošanas un ienākumu attiecības ierobežojumus. *NBB* 2017. gada pavasarī ierosināja rezervi, lai nosegtu riska pakāpi ar nekustamo īpašumu nodrošinātiem hipotekārajiem kredītiem, turpinot iepriekš veiktu līdzīgu pasākumu, kura īstenošana bija beigusies. Tomēr valdība līdz šim vēl nav pieņēmusi šo priekšlikumu.

Ar mājokļu tirgu saistīti riski tiek uzraudzīti ne tikai valstu, bet arī ES līmenī, ņemot vērā to potenciāli sistēmisko raksturu. Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) ir ES struktūra, kas atbildīga par makrofinansiālo risku uzraudzību. Tā ir pilnvarota izdot brīdinājumus, ja tiek konstatēti būtiski sistēmiski riski, un par tiem ir jāziņo. ESRK sistemātiski analizē ievainojamības faktorus ES mājokļa nekustamo īpašumu nozarē. Šā darba rezultātā 2016. gada novembrī ESRK izdeva brīdinājumus astoņām ES dalībvalstīm – Beļģijai, Dānijai, Luksemburgai, Nīderlandei, Austrijai, Somijai, Zviedrijai un Apvienotajai Karalistei¹². ESRK novērtējumā uzsvērtajiem galvenajiem ievainojamības faktoriem ir vidēja termiņa iezīmes. Tie īpaši attiecas uz augstām vai pieaugošām māsaimniecību parādsaistībām, jo īpaši Beļģijā, Dānijā, Nīderlandē, Somijā, Zviedrijā un Apvienotajā Karalistē, pārāk augstu mājokļa īpašumu novērtējumu vai izteiktu cenu dinamiku, piemēram, Beļģijā, Dānijā, Luksemburgā, Austrijā, Zviedrijā un Apvienotajā Karalistē, pazeminātiem kreditēšanas standartiem vai banku kreditēšanas aktivitāti, piemēram, Austrijā, Beļģijā un

Luksemburgā, un/vai iespējamu domino efektu citās valstīs, jo īpaši Ziemeļvalstu un Baltijas jūras valstu reģionā, ja riski īstenosies, piemēram, Dānijā, Somijā un Zviedrijā. Pārējās dalībvalstīs ESRK nekonstatēja būtisku ievainojamības faktoru veidošanos saistībā ar mājokļa īpašumu nozari vai arī konstatēja šādu ievainojamību, taču uzskatīja, ka politikas nostāja attiecīgajās valstīs ir pietiekami laba, lai to novērstu. To var attiecināt uz Igauniju un Slovākiju.

Pēc ESRK brīdinājumu izdošanas Eiropas pusgada ietvaros tiks veikta valstu uzraudzība, lai novērotu nekustamā īpašuma tirgus attīstību tajās valstīs, kurās pastāv ar nekustamo īpašumu saistīti stabilitātes riski. Tomēr nekustamā īpašuma tirgus analīzi ES nav iespējams veikt ievērojama datu trūkuma dēļ. Ņemot to vērā, ESRK ir izdevusi īpašu ieteikumu par nekustamā īpašuma datu trūkuma mazināšanu¹³.

¹² ESRK 2016. gada 28. novembra paziņojums presei:
<http://www.esrb.europa.eu/news/pr/date/2016/html/pr161128.en.html>.

¹³ Sk.
http://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2016/ESRB_2016_14.en.pdf.

7. tabula. Makroprudenciāli pasākumi, ar ko novērš nekustamā īpašuma izraisītus riskus banku bilancēs

Pasākums	ES dalībvalsts(-is), kas īsteno pasākumu
Pielāgota riska pakāpe	Beļģija, Horvātija, Īrija, Luksemburga, Malta, Rumānija, Slovēnija, Somija, Zviedrija, Apvienotā Karaliste
LTV ierobežojumi	Čehijas Republika, Dānija, Igaunija, Īrija, Kipra, Latvija, Lietuva, Luksemburga, Ungārija, Malta, Nīderlande, Polija, Rumānija, Slovākija, Somija, Zviedrija
LTI/DTI ierobežojumi	Īrija, Polija, Apvienotā Karaliste
DSTI/PTI ierobežojumi	Igaunija, Kipra, Lietuva, Ungārija, Polija, Rumānija, Slovākija
Spriedzes tests / jutīguma tests / citas kredītēšanas standartu prasības piesardzības nolūkā	Beļģija, Čehijas Republika, Dānija, Īrija, Kipra, Luksemburga, Rumānija, Slovākija, Apvienotā Karaliste
Aizdevuma atmaksas termiņš	Igaunija, Lietuva, Nīderlande, Polija, Rumānija, Slovākija
Aizdevuma amortizācijas prasības	Dānija, Nīderlande, Slovākija, Zviedrija

Avots: ESR

Piezīme: LTV — aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība; LTI — aizdevuma un ienākumu attiecība; DTI — parāda un ienākumu attiecība; DSTI — parāda apkalpošanas un ienākumu attiecība; PTI — cenas un ienākumu attiecība.

3.2. Nodokļu politika

Ar mājokļiem saistīta nodokļu politika var radīt stimulus mājokļu tirgū. Nodokļu pasākumi var būtiski ietekmēt izvēli starp īrēšanu un iegādi. Šajā ziņā ir svarīgi divi pasākumu veidi. Pirmkārt, nodokļu sistēma var rosināt stimulu aizņemties, tādējādi veicinot mājokļu iegādi. Vienai trešdaļai dalībvalstu patiešām ir nodokļu sistēma, ar kuru tiek subsidēta hipotekāro kredītu finansēšana, galvenokārt hipotekārā kredīta procentu maksājumu

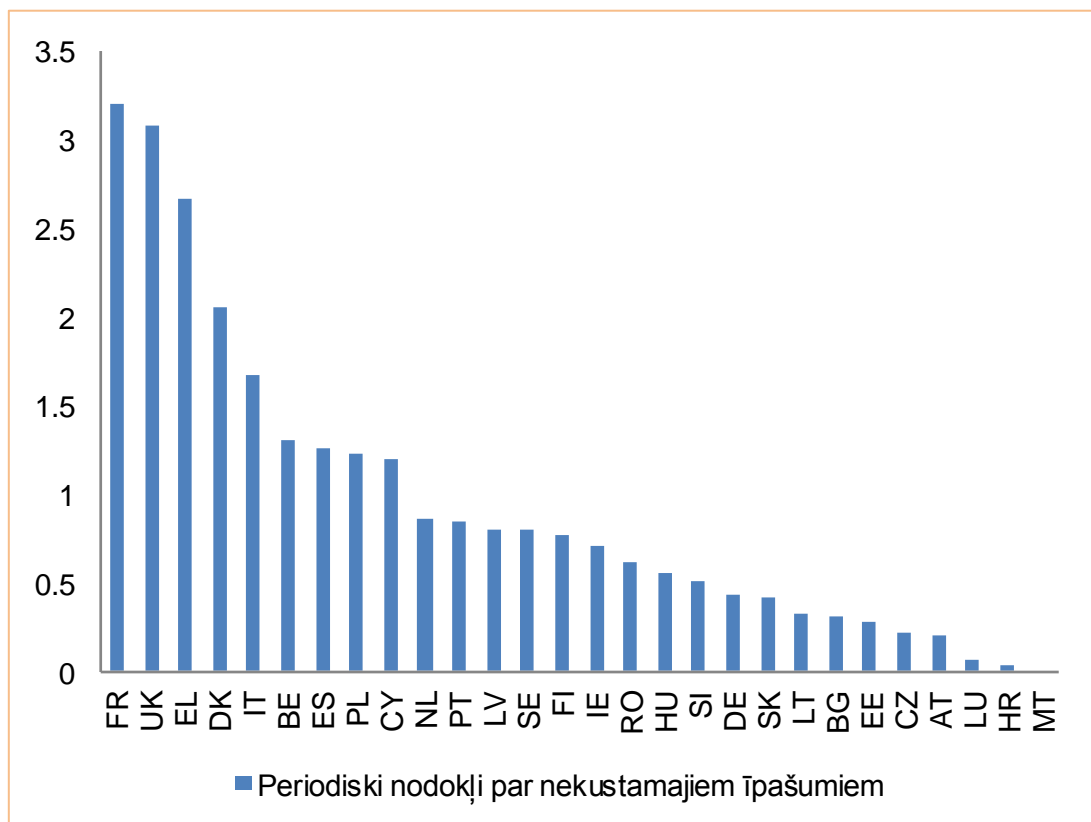
atskaitīšanas formā. Pēdējos gados ir veiktas darbības, lai ierobežotu šādus pasākumus, jo tie bieži vien veicina mājokļu cenu palielināšanos un vairāk palīdz māsaimniecībām ar lieliem ienākumiem. Konkrēti, valstis, kurās hipotekārā kredīta procentu atskaitīšanai joprojām ir liela nozīme, t. i., Beļģiju, Dāniju, Nīderlandi un Zviedriju, raksturo augstas māsaimniecību parādsaistības, un tajās ir reģistrēts ievērojams mājokļu cenu kāpums. Padome 2017. gadā izdeva valstīm adresētus ieteikumus Nīderlandei

un Zviedrijai samazināt hipotekāro kredītu procentu atskaitīšanu no nodokļiem, lai mazinātu mājokļu tirgus kropļojumus.

Netieša mājokļa iegādes subsīdija ir arī zems nekustamā īpašuma nodoklis, kas var veicināt resursu nelietderīgu piešķiršanu. Netieša nomas maksa, ko mājokļu īpašnieki iegūst no sava ieguldījuma, parasti netiek aplikta ar nodokli, izņemot dažās dalībvalstīs (konkrēti Nīderlandē, Luksemburgā un Slovēnijā). Tas nozīmē, ka mājokļu ieguldījumiem tiek piemērots salīdzinoši labvēlīgs nodokļu režīms. Periodisks īpašuma nodoklis mājokļiem zināmā veidā līdzinās nodoklim par netiešu nomas maksu. Tomēr iekasētās summas parasti ir

nelielas (8. diagramma) — vidēji mazāk par 1 % no IKP, bet labākajā gadījumā 8 % no kopējiem valsts ieņēmumiem, piemēram, Apvienotajā Karalistē. Turklāt īpašuma vērtība, ko nosaka nodokļa aprēķināšanas nolūkā, bieži vien ir maz saistīta ar tirgus vērtību, kas rada kropļojumus. Darījumiem piemēroti nodokļi ir ciešāk saistīti ar īpašuma tirgus vērtību. Šādi nodokļi nodrošina, ka mājokļi biežāk paliek viena īpašnieka rokās, tādējādi samazinās spekulatīvi cenas burbuļi. Tomēr tie var arī mazināt potenciālu pircēju un pārdevēju vēlmi iesaistīties darījumos, tādējādi samazinot mobilitāti.

8. diagramma. Periodiski nodokļi par nekustamajiem īpašumiem, % no IKP, 2015. gads



Avots: Eiropas Komisija

3.3. Piedāvājuma problēmu risināšana

3.3.1. Zonējuma ierobežojumi

Mājokļu piedāvājuma ierobežojumi, piemēram, zonējuma vai būvniecības noteikumi, rada lielāku cenu elastību, reaģējot uz mājokļu pieprasījumu. Valstīs

ar lielu demogrāfisko spiedienu tas veicināja cenu palielināšanos, dažādus reģionus ietekmējot atšķirīgi. Zonējuma noteikumu mīkstināšana strauji augošu mājokļu cenu ietekmē var veicināt resursu novirzīšanu būvniecības nozarei. Padome 2017. gadā izdeva valstīm paredzētus ieteikumus Zviedrijai un Apvienotajai Karalistei, iesakot atbalstīt ieguldījumus

un būvniecību, konkrēti — pārstrādāt plānošanas noteikumus.

3.3.2. Nomas tirgus noteikumi

Nomas tirgus darbības veids var nopietni ietekmēt mājokļu tirgus dinamiku. Tā kā nomas tirgi ir svarīgs cenas ziņā pieejamu mājokļu avots, tajā parasti aktīvi iesaistās sabiedrība — vidēji viena trešdaļa īrnieku ES maksā samazinātu nomas maksu vai nemaksā to vispār. Papildus šādiem sociālajiem pasākumiem pašas tirgus nomas maksas var kontrolēt, galvenokārt nosakot maksimālo nomas maksas palielinājumu gadā. Nomas maksas kontrole ir īpaši izteikta Dānijā, Austrijā, Zviedrijā un Vācijā¹⁴. No vienas puses, lielāka nomas maksas kontrole aizsargā īrniekus no mājokļu tirgus uzplaukumiem un lejupslīdēm. No otras puses, rezultātā nomas maksa var tikt atsaistīta no mājokļu cenām, tādējādi samazinot ienākumus no izīrēšanas, kad mājokļu cenas paaugstinās, un ietekmējot īres mājokļu piedāvājumu, kas savukārt rada stimulu iegādāties mājokļus.

Datums: 22.11.2017.

¹⁴ Bricongne J.-C., Mordonu, A., "Rental Market in a macroeconomic context" (izstrādes stadijā), *European Economy*, pamatojoties uz metodiku, kas aprakstīta Cuerdo C., Pontuch, P., Kalantaryan, S., "Rental market regulation in the European Union", *European Economy*, 2014.