



EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS ATZINUMS

(2023. gada 14. decembris)

par Latvijas paziņojumu par komerciālā nekustamā īpašuma riska pakāpes korekciju saskaņā ar 124. panta 2. punktu un 126. panta 1. punktu Eiropas Parlamenta un Padomes Regulā (ES)

Nr. 575/2013 par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm un ar ko groza

Regulu (ES) Nr. 648/2012

(ESRK/2023/14)

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 izveidošanu¹ un jo īpaši tās 3. panta 2. punkta j) apakšpunktu,

ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs) par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm, un ar ko groza Regulu (ES) Nr. 648/2012², un jo īpaši tās 124. panta 2. punktu,

ņemot vērā Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Lēmumu ESRK/2015/4 (2015. gada 16. decembris) par koordinēšanas pamatstruktūru, saskaņā ar kuru attiecīgās iestādes paziņo par valsts makrouzraudzības politikas pasākumiem, un par ESRK atzinumu un ieteikumu sniegšanu un Lēmuma ESRK/2014/2 atcelšanu³,

tā kā:

- (1) Latvijas Banka, kas Latvijā ir norīkotā iestāde Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta izpratnē, 2023. gada 17. novembrī paziņoja Eiropas Sistēmisko risku kolēģijai (ESRK) par savu lēmumu samazināt iepriekš noteiktu augstāku riska pakāpi, kas piemērojama riska darījumiem, kuri pilnībā nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, saskaņā ar minētās regulas 124. panta 2. punktu.
- (2) Riska darījumiem, kas pilnībā nodrošināti ar mājokļa īpašuma un komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124.–126. pantu noteiktas standarta riska pakāpes. Riska darījumiem, kas pilnībā nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 126. panta 1. punktu var noteikt standarta riska pakāpes.

1 OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

2 OV L 176, 27.6.2013., 1. lpp.

3 OV C 97, 12.3.2016., 28. lpp.

- (3) Saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 2. punktu iestādei, kas norīkota saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 1.a punktu, periodiski un vismaz reizi gadā jānovērtē, vai saskaņā ar Regulu (ES) Nr. 575/2013 noteiktās standarta riska pakāpes ir pienācīgi balstītas uz zaudējumu pieredzi saistībā ar riska darījumiem, kas nodrošināti ar nekustamo īpašumu, un uz nekustamā īpašuma tirgu nākotnes tendencēm. Ja, pamatojoties uz šādu novērtējumu, saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 1.a punktu norīkotā iestāde secina, ka riska pakāpes pienācīgi neatspoguļo faktiskos riskus, kas saistīti ar riska darījumiem, kuri nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, un ja minētā iestāde uzskata, ka riska pakāpju neatbilstība varētu nelabvēlīgi ietekmēt tās dalībvalsts pašreizējo vai turpmāko finanšu stabilitāti, tā var palielināt riska pakāpes, kas piemērojamas minētajiem riska darījumiem, ievērojot 124. panta 2. punktā noteiktos diapazonus, vai noteikt stingrākus kritērijus nekā tie, kas noteikti minētās regulas 126. panta 2. punktā. Norīkotajai iestādei jāpaziņo EBI un ESRK par visām riska pakāpju un kritēriju korekcijām, ko piemēro saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 2. punktu.
- (4) Kopš 2007. gada riska pakāpe, kas piemērojama riska darījumiem, kuri pilnībā nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku Latvijā, noteikta 100 % apmērā. Šāda 100 % riska pakāpe tika saglabāta, stājoties spēkā Regulai (ES) Nr. 575/2013, lai gan minētās regulas 126. panta 1. punkts norāda 50 % kā riska pakāpes standarta līmeni šādiem riska darījumiem.
- (5) ESRK 2022. gadā sniedza leteikumu par ievainojamībām komerciālā nekustamā īpašuma sektorā Eiropas Ekonomikas zonā⁴, kas sekoja vispārējam brīdinājumam, kurā cita starpā norādīts uz iespējamām ievainojamībām komerciālā nekustamā īpašuma tirgos⁵. ESRK arī norādīja, ka pasākumi, ar kuriem koriģē komerciālā nekustamā īpašuma riska darījumu riska pakāpi, var būt atbilstīgi makroprudenciālie pasākumi, kas palielina finanšu iestāžu noturību.
- (6) Latvijas Banka plāno samazināt riska darījumu, kas pilnībā nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, riska pakāpi no 100 % līdz 80 %, to piemērojot ar 2024. gada 30. jūniju, jo Latvijas Banka konstatējusi, ka uzlabojusies tirgus likviditāte un samazinājies zaudējumu līmenis salīdzinājumā ar laiku, kad tika ieviesta 100 % riska pakāpe, t. sk. globālās finanšu krīzes laikā un pēc tās. Jaunā riska pakāpe šādiem riska darījumiem joprojām pārsniedz līmeni, kas norādīts Regulas (ES) Nr. 575/2013 126. panta 1. punktā, proti, 50 %.
- (7) Pasākums var stimulēt Latvijas kredītiestādes veikt novērtējumu par to, vai riska darījumi to komerciālā īpašuma kredītportfeļos atbilst kritērijiem, kas piemērojami, tos klasificējot kā "pilnībā nodrošinātus ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku".
- (8) Saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 2. punkta trešo daļu ESRK viena mēneša laikā pēc kompetentās iestādes paziņojuma saņemšanas attiecīgajai dalībvalstij sniedz atzinumu par ierosināto pasākumu.
- (9) ESRK pieņem zināšanai Latvijas Bankas finanšu stabilitātes novērtējumu, atbilstoši kuram ar

4 Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas leteikums [ESRK/2022/9](#) (2022. gada 1. decembris) par ievainojamībām komerciālā nekustamā īpašuma sektorā Eiropas Ekonomikas zonā (OV C 39, 1.2.2023., 1. lpp.).

5 Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums [ESRK/2022/7](#) (2022. gada 22. septembris) par neaizsargātību Savienības finanšu sistēmā (OV C 423, 7.11.2022., 1. lpp.).

komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku nodrošināto riska darījumu risks ir paaugstināts, bet samazinās, un šādu riska darījumu pieaugums pēdējos gados bijis ierobežots. Komerciālais nekustamais īpašums veido ievērojamu daļu no Latvijas kredītiestāžu aizdevumiem, tāpēc riska pakāpes nepietiekamība varētu negatīvi ietekmēt pašreizējo vai turpmāko finanšu stabilitāti Latvijā. Tomēr piemērojamās riska pakāpes pazemināšana līdz 80 % atspoguļo novērtējumu par komerciālā nekustamā īpašuma riska darījumu mazāku ievainojamību salīdzinājumā ar situāciju 2007. gadā, kad tika ieviesta 100 % riska pakāpes prasība, un šādu pazemināšanu atbalsta arī salīdzinājums ar banku, kuras izmanto uz iekšējiem reitingiem balstītu pieeju, implicētajām riska pakāpēm, kas vidēji ir augstākas nekā Regulas (ES) Nr. 575/2013 126. panta 1. punktā norādītā 50 % riska pakāpe un tikai nedaudz zemākas nekā jaunā 80 % riska pakāpe.

- (10) Tā kā pasākums ir iepriekš noteiktas riska pakāpes lejuvērsta korekcija, lai atspoguļotu faktiskos riskus, kas saistīti ar riska darījumiem, kuri nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, Latvijas iestādes tiek aicinātas laika gaitā un vismaz reizi gadā novērtēt pasākuma piemērotību,

IR PIENĒMUSI ŠO ATZINUMU.

1. Latvijas Bankas pasākums, ar ko koriģē riska pakāpi, kas piemērojama riska darījumiem, kuri pilnībā nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku Latvijā, tiek uzskatīts par atbilstošu. Samazinātā riska pakāpe joprojām pārsniedz līmeni, kas norādīts Regulas (ES) Nr. 575/2013 126. panta 1. punktā. Korekcija samazina zaudējumu absorbēšanas spējas prasības riska darījumiem, kas nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku Latvijā. Tomēr riska pakāpes pasākuma un pozitīvas neitrālā posma preciklisko kapitāla rezervju normas ieviešanas, to pilnībā īstenojot līdz 2025. gada vidum, kumulatīvā ietekme galu galā nozīmēs kreditēšanas nosacījumu pastiprināšanu, jo ar riska pakāpes samazināšanu saistītais kapitāla prasību samazinājums tiks vairāk nekā kompensēts.
2. Latvijas Bankas pasākums, ar ko koriģē riska pakāpi, kas piemērojama riska darījumiem, kuri pilnībā nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku Latvijā, tiek atzīts par efektīvu un proporcionālu. Pašreizējos apstākļos pasākums nerada nesamērīgu negatīvu ietekmi uz finanšu stabilitāti Latvijā vai Eiropas Savienībā, kā arī nav gaidāms, ka tas veidos vai radīs šķēršļus pienācīgai iekšējā tirgus darbībai. Turklāt paredzams, ka pasākums stimulēs Latvijas kredītiestādes klasificēt riska darījumus kā tādus, kas nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku. Tas uzlabotu datu pieejamību par šādiem riska darījumiem un novērstu datu trūkumu komerciālā nekustamā īpašuma finansēšanas jomā, kas atbilstu arī ESRK viedoklim par datu trūkumu novēršanu nekustamā īpašuma jomā, kā izklāstīts leteikumā ESRK/2016/14.
3. ESRK norāda, ka Latvijas Bankai, rīkojoties kā norīkotajai iestādei Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta izpratnē, periodiski un vismaz reizi gadā jānovērtē, vai riska pakāpes, kas noteiktas Regulā (ES) Nr. 575/2013 vai ko norīkotā iestāde noteikusi saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 1.a punktu, pienācīgi atspoguļo faktiskos riskus, kas saistīti ar riska

darījumiem, kuri nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, un, ja tā uzskata, ka riska pakāpju neatbilstība varētu nelabvēlīgi ietekmēt pašreizējo vai turpmāko finanšu stabilitāti Latvijā, vajadzības gadījumā jākorrigē riska pakāpes saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 2. punktu, kā sīkāk precizēts Komisijas Deleģētajā regulā (ES) 2023/206.

4. Pievienotais "Novērtējums par Kapitāla prasību regulas 124. pantā paredzēto riska pakāpes riska darījumiem, kas nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, korekciju Latvijā" ir šī atzinuma neatņemama sastāvdaļa.

Frankfurtē pie Mainas, 2023. gada 14. decembrī



ESRK Valdes vārdā – ESRK Sekretariāta vadītājs

Francesco MAZZAFERRO