

VAROVANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ**z 22. septembra 2016****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Belgicku v strednodobom horizonte****(ESRB/2016/06)**

(2017/C 31/03)

GENERÁLNA RADA EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie,

so zreteľom na nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1092/2010 z 24. novembra 2010 o makroprudenciálnom dohľade Európskej únie nad finančným systémom a o zriadení Európskeho výboru pre systémové riziká⁽¹⁾, a najmä na jeho články 3 a 16,

keďže:

- (1) Na základe skúseností z mnohých krajín je zjavné, že skutočnosť, že sa prejavia zraniteľné miesta sektora nehnuteľností na bývanie, môže byť zdrojom významných rizík pre finančnú stabilitu na domácom trhu a môže mať závažné negatívne dôsledky pre reálnu ekonomiku, ako aj prípadné negatívne účinky pre iné krajiny.
- (2) Európsky výbor pre systémové riziká (ESRB) uskutočnil nedávno v celej Únii systematické výhľadové hodnotenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie, v rámci ktorého identifikoval v ôsmich krajinách určité v strednodobom horizonte zraniteľné miesta, ktoré predstavujú zdroj systémového rizika pre finančnú stabilitu, a ktoré môžu mať závažné negatívne dôsledky pre reálnu ekonomiku.
- (3) Hodnotenie zraniteľných miest uskutočnené ESRB upozorňuje v prípade Belgicka na tieto skutočnosti:
 - a) Belgicko zažíva trend zvyšovania celkovej zadlženosti domácností, ktorý je v značnom rozsahu dôsledkom pretrvávajúceho rýchleho rastu úverov na bývanie. Hoci sa v posledných rokoch sprísnila podmienky poskytovania úverov, v poslednom čase sa tento vývoj zrejme zastavil. Z mikroekonomických údajov zároveň vyplýva, že existujú špecifické skupiny domácností s veľkými hypotekárnymi úvermi v porovnaní s hodnotou ich nehnuteľností, s vysokým podielom príjmu používaného na splácanie dlhov a s nízkou úrovňou čistého finančného bohatstva v porovnaní s výškou ich dlhu.
 - b) V prípade hospodárskeho alebo finančného šoku – akým je nárast nezamestnanosti a/alebo zníženie rastu príjmov – môže byť pre tieto vysoko zadlžené domácnosti obzvlášť ťažké splácať dlhy a počet nesplácaných hypoték sa môže zvýšiť, čo môže viesť k priamym úverovým stratám bánk, najmä v prípade, ak súčasne dochádza k prudkému zníženiu cien nehnuteľností na bývanie. Navyše, ak sa naplní nepriaznivý scenár hospodárskeho vývoja, môžu s ním súvisiace negatívne účinky na príjem domácností a blahobyt zvýrazniť pôvodný šok, čím znásobia priame a nepriame negatívne účinky pre finančnú stabilitu (napr. ak sú domácnosti v záujme splácania svojich hypotekárnych úverov nútené znížiť spotrebu).
 - c) Navyše v posledných rokoch ceny nehnuteľností na bývanie, ktoré výrazne rástli počas posledných tridsiatich rokov, rástli rýchlejšie ako príjmy alebo nájomy. V nominálnom vyjadrení sú ceny nehnuteľností na bývanie v súčasnosti blízko k úrovni, ktorú mali pred finančnou krízou. Objavujú sa známky nadhodnotenia cien nehnuteľností, niektoré spôsoby oceňovania to však jasne nepotvrdzujú. Už vysoké a stále rastúce ceny nehnuteľností na bývanie by mohli viesť k ďalšiemu zvýšeniu celkovej zadlženosti domácností a počtu zraniteľných domácností.
 - d) ESRB zároveň konštatuje, že existuje niekoľko faktorov, ktoré zmiernujú zraniteľné miesta belgického trhu s nehnuteľnosťami na bývanie. Po prvé belgické domácnosti majú celkovo relatívne vysokú hodnotu finančných aktív v pomere k dlhom. Po druhé hypotekárne úvery sa zvyčajne amortizujú so splatnosťou menej ako 25 rokov, čo znamená, že belgické domácnosti znižujú dlh pomerne rýchlo v porovnaní s domácnosťami v iných krajinách Únie.

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e) ESRB zaznamenal opatrenia uplatnené v Belgicku, ktoré sa týkajú nehnuteľností na bývanie. Príslušné belgické orgány sa celkovo zamerali na zabezpečenie odolnosti bánk voči rizikám, ktoré so sebou prináša sektor nehnuteľností na bývanie. K zmierneniu zraniteľných miest môže prispieť aj rozhodnutie Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) z decembra 2013 navýšiť požiadavky na vlastné zdroje pre hypotekárne expozície bánk používajúcich prístup založený na interných ratingoch ⁽¹⁾, ako aj verejné oznámenia NBB/BNB, ktoré žiadajú o zvýšenú pozornosť voči rizikám vyplývajúcim zo sektora nehnuteľností na bývanie. Navyše sa sprísnila podmienky pre zníženie základu dane pri hypotekárnych úveroch. Očakáva sa tiež, že verejný záväzok NBB/BNB prijať ďalšie kapitálové opatrenia, ktoré by sa zamerali na vysoko rizikové úvery (napr. tie s vysokým pomerom úveru k hodnote), ak by naďalej predstavovali významný podiel nových poskytnutých úverov, do určitej miery obmedzí ďalšie vytváranie zraniteľných miest v budúcnosti. Na druhej strane neboli prijaté opatrenia, ktoré by priamo reagovali na zraniteľné miesta spojené s vysoko zadlženými domácnosťami alebo na neustále zvyšovanie cien nehnuteľností na bývanie. Hoci sú opatrenia, ktoré boli uplatnené, primerané k povahe zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie v Belgicku, nemusia byť dostatočné,

PRIJALA TOTO VAROVANIE:

ESRB identifikovala v sektore nehnuteľností na bývanie v Belgicku v strednodobom horizonte zraniteľné miesta, ktoré predstavujú zdroj systémového rizika pre finančnú stabilitu, pričom môžu mať závažné negatívne dôsledky pre reálnu ekonomiku. Z makroprudenciálneho hľadiska sú podľa ESRB vzhľadom na výrazné zvýšenie cien nehnuteľností na bývanie za posledné roky hlavnými zraniteľnými miestami rýchly nárast celkovej zadlženosti domácností spolu s významnou skupinou už vysoko zadlžených domácností.

Vo Frankfurte nad Mohanom 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO

najvyšší predstaviteľ sekretariátu ESRB

v mene Generálnej rady ESRB

⁽¹⁾ Navýšenie rizikových váh belgických hypotekárnych úverov o päť percentuálnych bodov, ktoré sa týka úverových inštitúcií používajúcich na výpočet kapitálových požiadaviek prístup založený na interných ratingoch. Uvedené opatrenie nadobudlo účinnosť na základe kráľovského výnosu z 8. decembra 2013 - <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> - a následne sa vykonalo roku 2014 v súlade s článkom 458 nariadenia EÚ o kapitálových požiadavkách. Platnosť tohto opatrenia bola predĺžená o jeden rok v máji 2016 (kráľovský výnos z 31. mája 2016 - <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macroprudential-supervision/macroprudential-instruments/real-estate>).