

**UPOZORENJE EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE****od 22. rujna 2016.****o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Luksemburgu****(ESRB/2016/09)**

(2017/C 31/06)

OPĆI ODBOR EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

uzimajući u obzir Uredbu (EU) br. 1092/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o makrobonitetnom nadzoru financijskog sustava Europske unije i osnivanju Europskog odbora za sistemske rizike<sup>(1)</sup>, a osobito njezine članke 3. i 16.,

budući da:

- (1) Dosadašnje iskustvo u mnogim državama pokazuje da iskazivanje slabosti u području stambenih nekretnina može dovesti do značajnih rizika za domaću financijsku stabilnost i ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo te da može dovesti do negativnih prelijevanja u druge države.
- (2) Europski odbor za sistemske rizike (ESRB) nedavno je okončao sustavnu ocjenu okrenutu budućnosti u odnosu na slabosti povezanih sa stambenim nekretninama u cijelom području Unije. U vezi s tim, ESRB je u osam država utvrdio određene srednjoročne slabosti kao izvor sistemskog rizika za financijsku stabilnost koje mogu imati ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo.
- (3) Ocjena slabosti, koje je ESRB utvrdio za Luksemburg, ukazuje na sljedeće:
  - (a) cijena stambenih nekretnina u Luksemburgu su već neko vrijeme u stalnom porastu. Cijene su trenutno na dosad neviđenoj visokoj razini te i dalje rastu kako u odnosu na dohodak tako i u odnosu na najam. Strukturna neravnoteža između velike potražnje na tržištu stambenih nekretnina, potaknuta, između ostalog, demografskim čimbenicima i politikom poticaja, zajedno s ograničenjima potražnje u odnosu na dostupnost stanovanja podržavaju ova kretanja cijena;
  - (b) povećanje cijena stambenih nekretnina može uzajamno djelovati sa slabostima povezanim sa zaduženošću kućanstava i dovesti do daljnjeg povećanja ukupne zaduženosti u dijelu ugroženih kućanstava. Hipotekarno kreditiranje ubrzano raste tijekom posljednjih godina, a razina hipotekarnog duga je visoka u odnosu na raspoloživi dohodak luksemburških kućanstava. Nadalje, kućanstva imaju određenu izloženost na kamatni rizik budući da hipotekarni krediti obično imaju promjenjivu kamatnu stopu. U prosjeku, omjer vrijednosti kredita i omjer otplate duga prema dohotku u Luksemburgu su umjereni i mogu djelovati kao olakotni čimbenici u odnosu na gubitke u financijskom sustavu, ako se pojave slabosti. Međutim, raspodjela ovih omjera za nove i postojeće hipotekarne kredite ukazuje na to da postoji značajni udio hipotekarnih dužnika s visokih zaduženjima i visokim troškovima otplate duga u odnosu na dohodak;
  - (c) slabosti u sektoru kućanstava povezani s već povišenim i snažno rastućim cijenama nekretnina, izlažu realno gospodarstvo u Luksemburgu rizicima za financijsku stabilnost. U slučaju gospodarskog ili financijskog šoka - kao što su povećana nezaposlenost i/ili pad rasta dohotka ili cijena nekretnina - visoko zadužena kućanstva mogu imati osobite poteškoće u otplati svojih dugova te broj neispunjavanja obveza po hipotekarnim kreditima može se povećati dovodeći do izravnih kreditnih gubitaka za banke, posebno u slučaju pada cijena stambenih nekretnina. Nadalje, ako se ostvari nepovoljan scenarij za gospodarstvo, povezani negativni učinci na dohodak kućanstva i bogatstvo mogu pojačati početni šok koji dalje jača negativne izravne i neizravne učinke na financijsku stabilnost (npr. ako kućanstva trebaju smanjiti potrošnju da bi otplaćivala hipotekarne kredite). Ovaj problem može postati izraženiji ako se u Luksemburgu nastavi trend povećavanja stambenog kreditiranja. Potrebno je primijetiti da luksemburška kućanstva također imaju visoku razinu financijske imovine, koja je međutim u padu u odnosu na dug, a što može djelovati kao olakotna okolnost u slučaju šoka ako se kućanstva žele i mogu služiti tim izvorima bogatstva;

<sup>(1)</sup> SL L 331, 15.12.2010., str. 1.

- (d) ESRB prima na znanje mjere koje su provela tijela u Luksemburgu u odnosu na stambene nekretnine. Dosad provedene mjere su bile usmjerene na povećanje otpornosti bankovnog sustava, povećavajući pondera rizika hipotekarnih kredita s visokim omjerima vrijednosti kredita i primjenom zaštitnih slojeva kapitala na cjelokupni bankovni sustav i na sistemski važne institucije. Banke u Luksemburgu su u prosjeku dobro kapitalizirane i imaju relativno niske izloženosti u odnosu na stambene nekretnine. Imajući u vidu ove mjere politike, izravni rizici bankovnom sustavu povezani sa slabostima stambenih nekretnina čine se zasada ograničenim;
- (e) Osim provedbe makrobonitetnih mjera kojima se zahtijeva da banke imaju odgovarajuće unutarnje upravljanje i politike u odnosu na tržište hipotekarnih kredita, nisu provedene nikakve druge makrobonitetne mjere za smanjenje slabosti povezanih s mogućim negativnim međudjelovanjem između zaduženosti kućanstava i dinamike cijena stambenih nekretnina. Iz tog razloga, politike koje su provela luksemburška tijela možda nisu prikladne za razmatranje utvrđenih slabosti,

DONIO JE OVO UPOZORENJE:

ESRB je utvrdio srednjoročne slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Luksemburgu kao izvor sistemskog rizika za financijsku stabilnost, koje mogu imati ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo. S makrobonitetnog stajališta, ESRB smatra da su glavne slabosti kombinacija visokih cijena nekretnina i povećanje zaduženosti kućanstava.

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 22. rujna 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Voditelj Tajništva ESRB-a

U ime Općeg odbora ESRB-a