

OPOZORILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA**z dne 22. septembra 2016****o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Luksemburgu****(ESRB/2016/09)**

(2017/C 31/06)

SPLOŠNI ODBOR EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije,

ob upoštevanju Uredbe (EU) št. 1092/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o makrobonitetnem nadzoru nad finančnim sistemom Evropske unije in ustanovitvi Evropskega odbora za sistemska tveganja ⁽¹⁾ ter zlasti členov 3 in 16 Uredbe,

ob upoštevanju naslednjega:

- (1) Pretekle izkušnje v mnogih državah kažejo, da lahko pojav ranljivosti na področju stanovanjskih nepremičnin vodi do pomembnih tveganj za domačo finančno stabilnost in resnih negativnih posledic za realno gospodarstvo ter ima lahko negativne učinke prelivanja na druge države.
- (2) Evropski odbor za sistemska tveganja (ESRB) je nedavno zaključil sistematično in v prihodnost usmerjeno oceno ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v vsej Uniji. V tem okviru je ESRB v osmih državah ugotovil nekatere srednjeročne ranljivosti, ki so vir sistemskega tveganja za finančno stabilnost in imajo lahko resne negativne posledice za realno gospodarstvo.
- (3) Ocena ranljivosti, ki jo je opravil ESRB, v zvezi z Luksemburgom izpostavlja naslednje:
 - (a) Cene stanovanjskih nepremičnin v Luksemburgu že nekaj časa stalno naraščajo. Zdaj so na doslej najvišji ravni ter naraščajo v primerjavi z dohodki in najemninami. To gibanje cen se je ohranjalo zaradi strukturnega neravnovesja med velikim povpraševanjem po stanovanjih, ki ga med drugim povzročajo demografski dejavniki in spodbude politike, ter omejitvami glede razpoložljivih stanovanj na strani ponudbe.
 - (b) Naraščajoče cene stanovanjskih nepremičnin bi lahko vplivale na ranljivosti, ki so povezane z zadolženostjo gospodinjstev ter povzročile nadaljnjo rast splošne zadolženosti in deleža ranljivih gospodinjstev. V zadnjih letih so hipotekarna posojila naglo naraščala in raven hipotekarnega dolga glede na razpoložljivi dohodek luksemburških gospodinjstev je visoka. Poleg tega so gospodinjstva nekoliko izpostavljena obrestnemu tveganju, saj imajo hipotekarna posojila običajno spremenljivo obrestno mero. Razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ter razmerje med odplačilom dolga in dohodkom v Luksemburgu sta v povprečju zmerni in sta lahko dejavnik, ki bi zmanjšal izgube v finančnem sistemu v primeru uresničenja ranljivosti. Vendar porazdelitev teh razmerij pri novih in obstoječih hipotekah kaže, da obstaja znaten delež hipotekarnih dolžnikov z visokim dolgom in visokimi stroški odplačevanja dolga glede na dohodek.
 - (c) Ranljivosti sektorja gospodinjstev skupaj z že povišanimi in močno rastočimi cenami nepremičnin izpostavljajo realno gospodarstvo Luksemburga tveganjem za finančno stabilnost. V primeru gospodarskega ali finančnega pretresa – kot je rast brezposelnosti in/ali upad rasti dohodka ali padec cen stanovanjskih nepremičnin – bi bilo lahko za močno zadolžena gospodinjstva odplačevanje dolgov posebej težko in bi se povečal obseg neplačil hipotekarnih posojil, kar bi vodilo do neposrednih kreditnih izgub za banke, zlasti v primeru padca cen stanovanjskih nepremičnin. Poleg tega lahko v primeru uresničitve neugodnega scenarija za gospodarstvo s tem povezani negativni učinki na dohodek in premoženje gospodinjstev okrepijo prvotni pretres ter s tem stopnjujejo negativne neposredne in posredne učinke na finančno stabilnost (na primer, če morajo gospodinjstva zmanjšati potrošnjo, da bi lahko odplačevala hipotekarna posojila). Ta težava bi lahko postala bolj izrazita, če se bo nadaljeval trend naraščanja dolgov, ki jih imajo gospodinjstva v Luksemburgu. Treba je izpostaviti, da imajo luksemburška gospodinjstva tudi visoko raven finančnih sredstev, čeprav se v primerjavi z dolgom zmanjšuje, kar bi lahko v primeru pretresa zmanjšalo tveganja, če bi bila gospodinjstva to premoženje pripravljena in zmožna uporabiti.

⁽¹⁾ UL L 331, 15.12.2010, str. 1.

- (d) ESRB izpostavlja ukrepe, ki so jih luksemburški organi izvedli v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami. Doslej so bili izvedeni ukrepi usmerjeni v povečevanje odpornosti bančnega sektorja, in sicer z zviševanjem uteži tveganja za hipoteke z visokim razmerjem med posojilom in vrednostjo nepremičnine ter z uporabo kapital-skih blažilnikov za celoten bančni sektor in za sistemsko pomembne institucije. Banke v Luksemburgu so v povprečju dobro kapitalizirane in imajo relativno nizko izpostavljenost do stanovanjskih nepremičnin. Glede na te ukrepe politike so neposredna tveganja za bančni sistem, povezana z ranljivostmi v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami, trenutno omejena.
- (e) Izvedeni so bili mikrobonitetni ukrepi, s katerimi se od bank zahteva primerno notranje upravljanje in politika v zvezi s hipotekarnim trgom, niso pa bili izvedeni makrobonitetni ukrepi, s katerimi bi se zmanjšale ranljivosti, povezane z možnim negativnim medsebojnim vplivanjem zadolženosti gospodinjstev in dinamike cen stanovanjskih nepremičnin. Zato politika, ki so jo izvedli luksemburški organi, morda ni ustrezna za celovito obravnavo ugotovljenih ranljivosti –

SPREJEL NASLEDNJE OPOZORILO:

ESRB je v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Luksemburgu ugotovil srednjeročne ranljivosti, ki so vir sistemskega tveganja za finančno stabilnost in imajo lahko resne negativne posledice za realno gospodarstvo. Z makrobonitetnega vidika ESRB meni, da je glavna ranljivost kombinacija visokih cen stanovanjskih nepremičnin in rastoče zadolženosti gospodinjstev.

V Frankfurtu na Majni, 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO

Vodja sekretariata ESRB

V imenu splošnega odbora ESRB
