

**VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA****ze dne 22. září 2016****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2016/10)**

(2017/C 31/07)

GENERÁLNÍ RADA EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie,

s ohledem na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1092/2010 ze dne 24. listopadu 2010 o makroobezřetnostním dohledu nad finančním systémem na úrovni Evropské unie a o zřízení Evropské rady pro systémová rizika <sup>(1)</sup>, a zejména na články 3 a 16 tohoto nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Konkrétní projevy zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí mohou být, jak ukazují zkušenosti z mnoha zemí, zdrojem významných rizik pro domácí finanční stabilitu a mohou mít závažné nepříznivé důsledky pro reálnou ekonomiku, jakož i případné negativní dopady na jiné země.
- (2) Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v celé Unii. ESRB v této souvislosti identifikovala v osmi zemích určitá zranitelná místa, která ve střednědobém horizontu představují zdroj systémového rizika pro finanční stabilitu s potenciálními závažnými nepříznivými důsledky pro reálnou ekonomiku.
- (3) Hodnocení zranitelných míst uskutečněné ESRB upozorňuje v případě Nizozemska na tyto skutečnosti:
  - a. Domácnosti v Nizozemsku jsou vysoce zadluženy, přičemž poměr dluhu domácností k jejich příjmům patří i přes mírný pokles v posledních letech mezi nejvyšší v Unii.
  - b. Nizozemské hypotéky se navíc v poměru k hodnotě poskytnutého zajištění řadí k nejvyšším v Evropě. Zhruba čtvrtina všech držitelů hypoték a polovina všech hypotečních dlužníků pod 40 let má celkový dluh přesahující hodnotu jejich nemovitosti. Tato zranitelnost pravděpodobně zůstane i nadále na zvýšené úrovni, zaprvé proto, že částky nových hypotečních úvěrů jsou v poměru k hodnotě koupené nemovitosti vysoké, a zadruhé z důvodu nízké míry amortizace. U nových hypotečních úvěrů je však míra amortizace vyšší, protože pouze v případě amortizovaných hypoték lze odečíst úroky pro daňové účely, což domácnosti motivuje k amortizaci svých úvěrů.
  - c. V současnosti nelze na trhu s obytnými nemovitostmi v Nizozemí obecně pozorovat žádné známky nadhodnocení a z historického hlediska se ceny zdají být v porovnání s příjmy nízké. Je tomu tak i přesto, že po významném poklesu po celosvětové finanční krizi ceny obytných nemovitostí v posledních letech výrazně rostou. Ve velkých městech, ne však v celostátním měřítku, se ceny vrací na úroveň před krizí.
  - d. Vysoká zadluženost domácností spolu s poměrně nízkou úrovní zajištění hypotečních úvěrů by mohly mít značný přímý a nepřímý nepříznivý vliv na makroekonomickou a finanční stabilitu. Například v případě nepříznivého ekonomického nebo finančního šoku, jako je zvýšení nezaměstnanosti a/nebo pokles růstu příjmů, může být pro vysoce zadlužené domácnosti obzvláště složité splácet své dluhy a počet nesplácených hypoték se může zvýšit, což by mělo za následek přímé úvěrové ztráty bank, zejména dochází-li současně k poklesu cen obytných nemovitostí. Pokud se naplní nepříznivý scénář pro ekonomiku, mohou s ním spojené negativní dopady na příjmy a majetek domácností zvýraznit úvodní šok, čímž se dále zvýší přímé a nepřímé nepříznivé dopady na finanční stabilitu (např. pokud domácnosti musí snížit spotřebu, aby byly schopny splácet své hypoteční úvěry).

<sup>(1)</sup> Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e. Nizozemský bankovní systém je celkově dobře kapitálově vybaven a nizozemské orgány zavedly řadu kapitálových rezerv, které budou v následujících letech postupně zaváděny. Zátěžové testy ukazují, že nizozemské banky mají dostatečný kapitál, aby se vyrovnaly s nepříznivým vývojem na trhu s obytnými nemovitostmi. Z těchto důvodů lze bankovní systém považovat za odolný vůči přímým šokům v sektoru obytných nemovitostí. Je třeba rovněž upozornit na rostoucí význam nebankovního sektoru pro poskytování úvěrů na bydlení. Přibližně polovinu všech nových hypotečních úvěrů v současné době poskytují nebankovní subjekty, jako jsou pojišťovny. Některá makroobezřetnostní opatření, která byla přijata ve vztahu k úvěrům (např. limit pro poměr úvěru k hodnotě nemovitosti), se rovněž vztahují na úvěry poskytované nebankovním sektorem. K dispozici je však jen omezená analýza potenciálních rizik, jež pro finanční stabilitu mohou představovat nebankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů.
- f. Výše uvedená zranitelná místa zmírňuje přítomnost některých strukturálních faktorů, které omezují přímé úvěrové riziko plynoucí z hypotečních úvěrů a mezi něž patří např. efektivní mechanismy náhrady pro poskytovatele úvěrů a přísná pravidla osobní bankrotu.
- g. ESRB bere na vědomí opatření, která byla v Nizozemsku v souvislosti se sektorem obytných nemovitostí zavedena. Patří mezi ně postupně zpřísnované limity pro poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům a poměr úvěru k hodnotě nemovitosti pro nové úvěry, jakož i omezení daňové odpočitatelnosti hypotečních úroků. I když jsou tato opatření vzhledem k povaze zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku přiměřená, nemusí k jejich úplnému vyřešení postačovat, neboť většina opatření je teprve postupně zaváděna a jejich účinky nebudou vzhledem ke kalibraci těchto opatření velmi omezující ani po jejich úplném zavedení,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku zranitelná místa, která ve střednědobém horizontu představují zdroj systémového rizika pro finanční stabilitu s potenciálními závažnými nepříznivými důsledky pro reálnou ekonomiku. Z makroobezřetnostního hlediska považuje ESRB za hlavní zranitelná místa trvale vysokou zadluženost domácností ve spojení s nízkou úrovní zajištění hypotečních úvěrů. Konkrétně existuje velká skupina domácností, zejména mladších hypotečních dlužníků, jejichž dluh převyšuje hodnotu jejich nemovitosti.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 22. září 2016.

Francesco MAZZAFERRO

*Vedoucí sekretariátu ESRB*

*Jménem generální rady ESRB*