

**VAROVANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ****z 22. septembra 2016****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Holandsku v strednodobom horizonte****(ESRB/2016/10)**

(2017/C 31/07)

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<sup>(1)</sup>, 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 Holandska na tieto skutočnosti:
  - a) Domácnosti v Holandsku sú vysoko zadlžené, pričom pomer zadlženosti domácností k ich príjmom je napriek miernemu poklesu v posledných rokoch jeden z najvyšších v Únii.
  - b) Holandské hypotéky patria navyše medzi najvyššie v Európe v porovnaní s hodnotou ich podkladového kolaterálu. Približne jedna štvrtina všetkých držiteľov hypoték a polovica všetkých hypotekárnych dlžníkov mladších ako 40 rokov majú celkovú úroveň zadlženia, ktorá presahuje hodnotu ich nehnuteľnosti. Táto zraniteľnosť pravdepodobne zostane na zvýšenej úrovni, pretože po prvé, nové hypotekárne úvery majú tendenciu byť vysoké v porovnaní s hodnotou kúpenej nehnuteľnosti a po druhé preto, že priemerné amortizačné sadzby sú nízke. V prípade nových hypotekárnych úverov sú však amortizačné sadzby vyššie, pretože iba pri amortizovaných hypotékach možno znížiť základ dane o úroky, čo domácnostiam poskytuje stimul, aby amortizovali svoje úvery.
  - c) V súčasnosti neexistujú žiadne známky nadhodnotenia na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie v Holandsku a z historického hľadiska sa ceny zdajú byť nízke v porovnaní s príjmami a to napriek tomu, že ceny nehnuteľností na bývanie po výraznom poklese po globálnej finančnej kríze počas posledných rokov prudko rástli. Vo veľkých mestách, aj keď nie v celej krajine, sa ceny vracajú na úroveň pred krízou.
  - d) Vysoká zadlženosť domácností spolu s relatívne nízkou mierou kolateralizácie hypoték by mohli viesť k výrazným priamym a nepriamym negatívnym účinkom na makroekonomickú a finančnú stabilitu. Napríklad v prípade nepriaznivého 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 nespĺcaných hypoték sa môže zvýšiť, čo môže viesť k priamym úverovým stratám bánk, najmä ak zároveň dochádza k 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).

<sup>(1)</sup> Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e) Holandský bankový systém je vo všeobecnosti dostatočne kapitálovo vybavený a holandské orgány vytvorili rad kapitálových vankúšov, ktoré sa postupne zavedú počas nasledujúcich rokov. Zo stresových testov tiež vyplýva, že holandské banky majú dostatočný kapitál, aby sa vyrovnali s prípadným nepriaznivým vývojom na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie. Z týchto dôvodov sa bankový systém považuje za odolný voči priamym šokom v sektore nehnuteľností na bývanie. Treba tiež upozorniť na rastúci význam nebankového sektora pre poskytovanie úverov na nehnuteľnosti na bývanie. Približne polovicu všetkých nových úverov v súčasnosti poskytujú nebankové subjekty, ako napríklad poisťovne. Vybrané makroprudenciálne opatrenia prijaté pre úvery (ako napríklad zavedenie limitu pre pomer výšky úveru k hodnote) sa môžu tiež vzťahovať na úvery poskytnuté nebankovým sektorom. Existuje však iba obmedzené množstvo dostupných analýz o potenciálnych rizikách, ktoré môžu predstavovať nebankoví poskytovatelia hypotekárnych úverov pre finančnú stabilitu.
- f) Na zmiernenie uvedených zraniteľných miest existujú niektoré štrukturálne faktory, ktoré obmedzujú priame úverové riziko vyplývajúce z poskytovania hypotekárnych úverov, ako sú efektívne mechanizmy náhrady pre poskytovateľov úverov a prísne pravidlá týkajúce sa osobného bankrotu.
- g) ESRB zaznamenal opatrenia, ktoré boli uplatnené v Holandsku v súvislosti so sektorom nehnuteľností na bývanie. Tieto opatrenia zahŕňajú postupne sprísňované limity pre pomer dlhovej služby k príjmom a pomer výšky úveru k hodnote pre nové úvery, ako aj obmedzenie možnosti znížiť základ dane o úroky z hypoték. Hoci sú tieto opatrenia primerané k povahe zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie v Holandsku, nemusia byť dostatočné, keďže väčšina opatrení sa iba postupne zavádza a ich nastavenie nebude veľmi obmedzujúce ani po ich úplnom zavedení,

PRIJALA TOTO VAROVANIE:

ESRB identifikovala v sektore nehnuteľností na bývanie v Holandsku 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 hlavnými zraniteľnými miestami permanentne vysoká miera zadlženosti domácností v kombinácii s nízkou mierou kolateralizácie hypoték. Existuje predovšetkým veľká skupina domácností, najmä mladých hypotekárnych dlžníkov, ktorých úroveň zadlženosti presahuje hodnotu ich nehnuteľností.

Vo Frankfurt nad Mohanom 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO  
najvyšší predstaviteľ sekretariátu ESRB  
v mene Generálnej rady ESRB