

OPOZORILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA
z dne 22. septembra 2016
o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Nizozemskem
(ESRB/2016/10)
(2017/C 31/07)

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 Nizozemsko izpostavlja naslednje:
 - (a) Gospodinjstva na Nizozemskem so močno zadolžena in njihovo razmerje med dolgom in dohodkom gospodinjstva je kljub rahlemu znižanju v zadnjih letih med najvišjimi v Uniji.
 - (b) Poleg tega so nizozemska hipotekarna posojila med najvišjimi v Evropi glede na vrednost osnovnega zavarovanja. Približno četrtnina vseh imetnikov hipotek in polovica vseh hipotekarnih dolžnikov, ki so mlajši od 40 let, ima skupni dolg, ki presega vrednost njihovega stanovanja. Ta ranljivost bo verjetno ostala povečana, in sicer zaradi tega, ker so nova hipotekarna posojila precej visoka glede na vrednost kupljenih nepremičnin, in zaradi nizkih povprečnih stopenj amortizacije. Vendar so pri novih hipotekarnih posojilih stopnje amortizacije višje, saj se lahko samo pri hipotekah z amortizacijo odštejejo obresti za davčne namene, kar gospodinjstva spodbuja k amortizaciji posojil.
 - (c) Trenutno na trgu stanovanjskih nepremičnin na Nizozemskem ni splošnih znakov precenjenosti in z zgodovinskega vidika so cene v primerjavi z dohodkom nizke. To velja kljub temu, da so cene stanovanjskih nepremičnin v zadnjih letih močno rasle, potem ko so po svetovni finančni krizi znatno upadle. V velikih mestih, čeprav ne po celi državi, se cene vračajo na raven pred krizo.
 - (d) Visoka zadolženost gospodinjstev skupaj z relativno nizkim zavarovanjem hipotek bi lahko imela znatne negativne neposredne in posredne učinke na makroekonomsko in finančno stabilnost. Na primer, v primeru neugodnega gospodarskega ali finančnega pretresa, kot je rast brezposelnosti in/ali upad rasti dohodka, 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 ob hkratnem znižanju 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).

⁽¹⁾ UL L 331, 15.12.2010, str. 1.

- (e) Na splošno je nizozemski bančni sistem dobro kapitaliziran in nizozemski organi so določili vrsto kapitalskih blažilnikov, ki bodo postopno uvedeni v prihodnjih letih. Poleg tega stresni testi kažejo, da imajo nizozemske banke dovolj kapitala, da bi lahko prenesle neugodne scenarije v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami. Iz teh razlogov se ocenjuje, da je bančni sistem odporen proti neposrednim pretresom na področju stanovanjskih nepremičnin. Izpostaviti je treba tudi naraščajoči pomen nebančnega sektorja za kreditiranje nakupa stanovanjskih nepremičnin. Trenutno približno polovico novih hipotek odobrijo nebančni ponudniki, kot so zavarovalnice. Izbrani makrobonitetni ukrepi, sprejeti za posojila (kot je omejitev razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine), se uporabljajo tudi za posojila, ki jih odobri nebančni sektor. Vendar ni na voljo celovita analiza možnih tveganj za finančno stabilnost, ki jih povzročajo nebančni ponudniki hipotekarnih posojil.
- (f) Pri zmanjševanju zgoraj navedenih ranljivosti je nekaj strukturnih dejavnikov, ki omejujejo neposredno kreditno tveganje pri hipotekarnih posojilih, kot so močne pravice posojilodajalcev do poplačila iz drugih dohodkov ali sredstev posojilojemalca in stroga pravila o osebnem stečaju.
- (g) ESRB izpostavlja ukrepe, ki so bili na Nizozemskem izvedeni v zvezi s sektorjem stanovanjskih nepremičnin. Ti obsegajo omejitve razmerja med odplačilom dolga in dohodkom in razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine pri novih posojilih, ki se postopno poostrujejo, ter zmanjšanja davčnih olajšav za plačila obresti hipotekarnega posojila. Ti ukrepi politike so sicer ustrezni glede na naravo ranljivosti na področju stanovanjskih nepremičnin na Nizozemskem, vendar morda ne zadostujejo za njihovo celovito obravnavo, saj se večina ukrepov šele postopoma uvaja in tudi po celoviti izvedbi ne bodo zelo omejujoči –

SPREJEL NASLEDNJE OPOZORILO:

ESRB je v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Nizozemskem 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 vztrajno visoka stopnja zadolženosti gospodinjestev v kombinaciji z nizkim zavarovanjem hipotek. Zlasti je velika skupina gospodinjestev, posebno mlajših hipotekarnih dolžnikov, katerih višina dolga presega vrednost njihovega stanovanja.

V Frankfurtu na Majni, 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO

Vodja sekretariata ESRB

V imenu splošnega odbora ESRB