

VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 22. září 2016****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Belgii ve střednědobém horizontu****(ESRB/2016/06)**

(2017/C 31/03)

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 ⁽¹⁾, 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 Belgie na tyto skutečnosti:
 - a. V Belgii lze pozorovat trend zvyšování celkové zadluženosti domácností, který je ve velké míře výsledkem trvalého rychlého růstu úvěrů na bydlení. I když se úvěrové standardy v posledních letech zpřísnily, zdá se, že v poslední době se tento vývoj zastavil. Z mikroekonomických údajů zároveň vyplývá, že existují určité skupiny domácností, které se vyznačují tím, že mají velké hypoteční úvěry v poměru k hodnotě své nemovitosti, velká část jejich příjmu slouží ke splácení dluhu nebo vykazují nízkou úroveň čistého finančního jmění v porovnání s výškou jejich dluhu.
 - b. V případě ekonomického nebo finančního šoku, jako je zvýšení nezaměstnanosti a/nebo pokles růstu příjmů, pak může být pro tyto vysoce zadlužené domácnosti obzvláště složité splácet své dluhy a může se zvýšit počet nesplacených hypoték, což by mělo za následek přímé úvěrové ztráty bank, zejména dochází-li současně k poklesu cen rezidenčních 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).
 - c. Ceny rezidenčních nemovitostí, které za posledních 30 let výrazně vzrostly, navíc v poslední době rostou rychleji než příjmy či nájemné. V nominálním vyjádření se nyní ceny rezidenčních nemovitostí pohybují blízko úrovně, na níž byly před finanční krizí. Existují určité náznaky nadhodnocení cen, nicméně alternativní modely oceňování tuto skutečnost jednoznačně neprokazují. Již tak vysoké a rostoucí ceny rezidenčních nemovitostí by mohly vést k dalšímu zvýšení celkové zadluženosti domácností a počtu zranitelných domácností.
 - d. ESRB současně konstatuje, že je zde řada faktorů, které zranitelná místa belgického trhu s obytnými nemovitostmi zmírňují. Zaprvé, belgické domácnosti celkově disponují relativně vysokou hodnotou finančních aktiv v poměru k zadlužení. Zadruhé, hypoteční úvěry jsou obvykle amortizovány se splatností kratší než 25 let, což znamená, že belgické domácnosti ve srovnání s domácnostmi v ostatních zemích Unie snižují svůj dluh relativně rychle.

⁽¹⁾ Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e. ESRB bere na vědomí opatření, která byla v Belgii v souvislosti se sektorem obytných nemovitostí zavedena. Belgické orgány se celkově zaměřily na zajištění odolnosti bank vůči rizikům, která plynou ze sektoru obytných nemovitostí. K omezení stávajících zranitelných míst může rovněž přispět rozhodnutí Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) z prosince 2013 navýšit kapitálové požadavky k hypotečním expozicím bank používajících přístup založený na interním ratingu ⁽¹⁾, jakož i veřejná sdělení NBB/BNB nabádající ke zvýšené opatrnosti, pokud jde o rizika vyplývající ze sektoru obytných nemovitostí. Kromě toho dochází ke zpřísnění podmínek pro daňovou odpočitatelnost u hypotečních úvěrů. Veřejný závazek NBB/BNB přijmout dodatečná kapitálová opatření, která by se zaměřila na vysoce rizikové úvěry (tj. úvěry s vysokým poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti), pokud budou i nadále představovat významný podíl nově poskytovaných úvěrů, by měl též do určité míry omezit další nárůst zranitelných míst v budoucnu. Na druhou stranu nebyla přijata opatření, která by přímo řešila zranitelná místa související s existencí vysoce zadlužených domácností nebo trvalý růst cen obytných nemovitostí. I když jsou zavedená opatření vzhledem k povaze zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v Belgii přiměřená, nemusí k jejich úplnému vyřešení postačovat,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí v Belgii zranitelná místa, která ve střednědobém horizontu představují zdroj systémového rizika pro finanční stabilitu s potenciálními závažnými nepříznivými důsledky pro reálnou ekonomiku. Z makrobezpečnostního hlediska ESRB za hlavní zranitelná místa s ohledem na výrazný růst cen obytných nemovitostí v posledních několika letech považuje rychlý růst celkové zadluženosti domácností ve spojení s existencí významných skupin domácností, které jsou již silně zadluženy.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 22. září 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Vedoucí sekretariátu ESRB

Jménem generální rady ESRB

⁽¹⁾ Navýšení rizikových vah belgických hypotečních úvěrů o pět procentních bodů v případě úvěrových institucí, které k výpočtu kapitálových požadavků používají přístup založený na interním ratingu. Toto opatření vstoupilo v platnost na základě královského výnosu ze dne 8. prosince 2013 - <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> - a následně bylo v souladu s článkem 458 nařízení EU o kapitálových požadavcích provedeno v roce 2014. V květnu 2016 byla platnost tohoto opatření prodloužena o jeden rok (královský výnos ze dne 31. května 2016 - <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).