

**OPOZORILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA**  
**z dne 22. septembra 2016**  
**o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Belgiji**  
**(ESRB/2016/06)**  
(2017/C 31/03)

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<sup>(1)</sup> 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 Belgijo izpostavlja naslednje:
  - (a) Belgija se srečuje s trendom rasti splošne zadolženosti gospodinjstev, ki je v veliki meri posledica kontinuirane hitre rasti kreditiranja za nakup stanovanj. Medtem ko so se kreditni standardi v zadnjih letih poostрили, kaže, da se je to gibanje v zadnjem času zaustavilo. Hkrati podatki na mikro ravni nakazujejo, da obstajajo določene skupine gospodinjstev, ki imajo visoka hipotekarna posojila glede na vrednost njihovih nepremičnin, porabijo velik delež dohodka za odplačevanje dolga ali imajo nizko raven neto finančnega premoženja v primerjavi z ravnjo dolga.
  - (b) V primeru gospodarskega ali finančnega pretresa – kot je rast brezposelnosti in/ali upad rasti dohodka – bi bilo lahko za ta 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 padcu 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).
  - (c) Dodatno so cene stanovanjskih nepremičnin, ki so se v preteklih 30 letih znatno zvišale, v zadnjih letih rasle hitreje od dohodkov ali najemnin. Nominalno so cene stanovanjskih nepremičnin zdaj blizu ravni, kakršna je bila pred finančno krizo. Obstajajo nekateri znaki precenjenosti, vendar tega ne potrjujejo vsi modeli vrednotenja tega. Če zdaj visoke in rastoče cene stanovanjskih nepremičnin bi lahko povzročile nadaljnjo rast splošne zadolženosti gospodinjstev in števila ranljivih gospodinjstev.
  - (d) ESRB hkrati ugotavlja, da obstaja več dejavnikov, ki zmanjšujejo ranljivosti na belgijskem trgu stanovanjskih nepremičnin. Prvič, skupna vrednost finančnih sredstev belgijskih gospodinjstev je relativno visoka glede na dolg. Drugič, hipotekarna posojila so običajno z amortizacijo in imajo zapadlost manj kot 25 let, kar pomeni, da belgijska gospodinjstva v primerjavi z gospodinjstvi v drugih državah Unije dolg zmanjšujejo relativno hitro.

<sup>(1)</sup> UL L 331, 15.12.2010, str. 1.

- (e) ESRB izpostavlja ukrepe v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami, ki so bili izvedeni v Belgiji. Na splošno so se belgijski organi usmerili v zagotavljanje odpornosti bank proti tveganjem, ki izvirajo iz sektorja stanovanjskih nepremičnin. Odločitev centralne banke Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) iz decembra 2013 o določitvi pribitka k zahtevam glede kapitalske ustreznosti za izpostavljenosti iz naslova hipotekarnih posojil za banke, ki uporabljajo modele na osnovi notranjih bonitetnih ocen<sup>(1)</sup>, in javna sporočila centralne banke NBB/BNB, ki pozivajo k večji pozornosti na tveganja pri stanovanjskih nepremičninah, lahko prav tako prispevajo k zmanjšanju obstoječih ranljivosti. Poleg tega se zmanjšujejo možnosti davčne olajšave za hipotekarna posojila. Pričakuje se, da bo javna zaveza centralne banke NBB/BNB, da bo sprejela dodatne kapitalske ukrepe v zvezi z visoko tveganimi posojili (npr. tistimi, ki imajo visoko razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine), če bodo ta še naprej predstavljala pomemben delež novo odobrenih posojil, do neke mere omejila nadaljnje nastajanje ranljivosti v prihodnosti. Po drugi strani pa niso bili sprejeti ukrepi, ki bi neposredno obravnavali ranljivosti, povezane z močno zadolženimi gospodinjstvi, ali kontinuirano rast cen stanovanjskih nepremičnin. Izvedeni ukrepi politike so sicer ustrezni glede na naravo ranljivosti na področju stanovanjskih nepremičnin v Belgiji, vendar morda ne zadostujejo za njihovo celovito obravnavo –

SPREJEL NASLEDNJE OPOZORILO:

ESRB je v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Belgiji 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 hitra rast splošne zadolženosti gospodinjstev v kombinaciji z velikimi skupinami že zdaj močno zadolženih gospodinjstev, ob upoštevanju znatne rasti cen stanovanjskih nepremičnin v zadnjih nekaj letih.

V Frankfurtu na Majni, 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO

Vodja sekretariata ESRB

V imenu splošnega odbora ESRB

---

<sup>(1)</sup> Pribitek k uteži tveganja za belgijska hipotekarna posojila v višini pet odstotnih točk, ki se uporablja za kreditne institucije, ki za izračun kapitalskih zahtev uporabljajo modele na osnovi internih bonitetnih ocen. Ta ukrep je začel veljati s kraljevim odlokom z dne 8. decembra 2013 – <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> – in je bil nato izveden leta 2014 na podlagi člena 458 uredbe EU o kapitalskih zahtevah. Ta ukrep je bil maja 2016 podaljšan za eno leto (kraljevi odlok z dne 31. maja 2016 – <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).