

**VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA****ze dne 22. září 2016****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2016/09)**

(2017/C 31/06)

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 makrobezpečnostním 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 Lucemburska na tyto skutečnosti:
  - a. Ceny obytných nemovitostí v Lucembursku již delší dobu stabilně rostou. V současné době dosahují nebývale vysoké úrovně a zvyšují se v poměru k příjmům i nájemnému. Tento cenový vývoj je podpořen strukturální nerovnováhou mezi silnou poptávkou po bydlení, již podněcují mimo jiné demografické faktory a strategické pobídky, a omezeními na straně nabídky bydlení.
  - b. Rostoucí ceny obytných nemovitostí by v interakci se zranitelností související se zadlužeností domácností mohly vést k dalšímu zvýšení celkové zadluženosti a podílu zranitelných domácností. Objem hypotečních úvěrů v posledních letech rychle roste a výše hypotečního dluhu lucemburských domácností je v poměru k jejich disponibilním příjmům vysoká. Domácnosti jsou navíc do určité míry vystaveny úrokovému riziku, jelikož hypoteční úvěry mají zpravidla pohyblivé úrokové sazby. Poměry úvěru k hodnotě nemovitosti a nákladů na obsluhu dluhu k příjmům jsou v Lucembursku v průměru na přiměřené úrovni a tato skutečnost může přispět ke snížení ztrát ve finančním systému v případě krystalizace zranitelných míst. Z rozdělení těchto poměrů u nových i stávajících hypoték však vyplývá, že existuje značné množství hypotečních dlužníků s vysokým zadlužením a vysokými náklady na obsluhu dluhu v poměru k příjmům.
  - c. Zranitelná místa sektoru domácností spolu s již tak vysokými a silně rostoucími cenami nemovitostí představují pro lucemburskou reálnou ekonomiku rizika z hlediska finanční stability. V případě ekonomického nebo finančního šoku, jako je zvýšení nezaměstnanosti a/nebo pokles růstu příjmů nebo cen obytných nemovitostí, 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 v případě 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). Tento problém by se mohl prohloubit, pokud bude trend zvyšování zadluženosti domácností v Lucembursku pokračovat. Na druhou stranu je třeba uvést, že lucemburské domácnosti disponují značnými finančními aktivy (i když ve vztahu k zadlužení se jejich úroveň snižuje), což by mohlo zmírnit případný šok, budou-li domácnosti ochotny a schopny z těchto majetkových zdrojů čerpat.

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

- d. ESRB bere na vědomí opatření, která byla lucemburskými orgány v souvislosti s trhem s obytnými nemovitostmi zavedena. Doposud se zaváděná opatření soustředila na zvyšování odolnosti bankovního sektoru, konkrétně zvýšením rizikových vah u hypoték s vysokým poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti a zavedením kapitálových rezerv jak ve vztahu k celému bankovnímu sektoru, tak k systémově významným institucím. Banky v Lucembursku jsou v průměru dobře kapitálově vybaveny a vykazují relativně nízké expozice vůči sektoru obytných nemovitostí. Vzhledem k uvedeným opatřením se bezprostřední rizika plynoucí pro bankovní systém v souvislosti se zranitelnými místy sektoru obytných nemovitostí zdají být v současnosti omezená.
- e. Kromě mikrobezpečnostních opatření, která požadují, aby banky měly zavedeny přiměřený systém vnitřní správy a řízení a přiměřené strategie v oblasti hypotečního trhu, nebyla zavedena žádná makrobezpečnostní opatření ke snížení zranitelnosti související s možnou negativní interakcí mezi zadlužeností domácností a dynamikou cen obytných nemovitostí. Z tohoto důvodu nemusí být opatření přijatá lucemburskými orgány vhodná k úplnému vyřešení zjištěných zranitelných míst,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku zranitelná místa, která ve střednědobém horizontu představují zdroj systémového rizika pro finanční stabilitu s potenciálními závažnými nepříznivými důsledky pro reálnou ekonomiku. Z makrobezpečnostního hlediska považuje ESRB za hlavní zranitelná místa vysoké ceny obytných nemovitostí ve spojení se zvyšující se zadlužeností domácností.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 22. září 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Vedoucí sekretariátu ESRB

Jménem generální rady ESRB