

VAROVANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ**z 22. septembra 2016****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Luxembursku v strednodobom horizonte****(ESRB/2016/09)**

(2017/C 31/06)

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⁽¹⁾, 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 Luxemburska na tieto skutočnosti:
 - a) Ceny nehnuteľností na bývanie v Luxembursku už nejaký čas neustále rastú. V súčasnosti sú ceny na bezprecedentne vysokej úrovni a zvyšujú sa tak vo vzťahu k príjmom ako aj k nájmom. Tento vývoj cien je podporený štrukturálnou nerovnováhou medzi veľkým dopytom po bývaní, ktorý je poháňaný okrem iného demografickými faktormi a politickými stimulmi, a obmedzeniami na strane ponuky bývania.
 - b) Rastúce ceny nehnuteľností na bývanie by mohli v interakcii so zraniteľnými miestami spojenými so zadlženosťou domácností viesť k ďalšiemu zvýšeniu celkovej zadlženosti a počtu zraniteľných domácností. Objem hypotekárnych úverov v posledných rokoch prudko rástol a výška hypotekárnych dlhov luxemburských domácností je v porovnaní s ich disponibilným príjmom vysoká. Domácnosti sú navyše do istej miery vystavené úrokovým rizikám, keďže hypotekárne úvery majú zvyčajne pohyblivé úrokové sadzby. Pomer úveru k hodnote a pomer dlhovej služby k výške príjmu sú v Luxembursku v priemere primerané a môžu v prípade kryštalizácie zraniteľných miest predstavovať faktor zmiernujúci riziko strát vo finančnom systéme. Rozdelenie týchto pomerov medzi nové a existujúce hypotéky však naznačuje, že existuje viditeľný podiel hypoték s veľkým dlhom a vysokými nákladmi na splácanie dlhu v porovnaní s príjmami.
 - c) Zraniteľné miesta v sektore domácností spolu s už vysokými a prudko rastúcimi cenami nehnuteľností vystavujú reálnu ekonomiku Luxemburska rizikám pre finančnú stabilitu. V prípade hospodárskeho alebo finančného šoku – akým je nárast nezamestnanosti a/alebo zníženie rastu príjmov alebo cien nehnuteľností na bývanie – môže byť pre vysoko zadlžené domácnosti obzvlášť ťažké splácať dlhy a počet nesplácaných hypoték sa môže zvýšiť, čo môže viesť k priamym úverovým stratám bánk, najmä v prípade prudkého zníženia 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). Tento problém by sa mohol ešte viac prejaviť, ak by zadlženosť domácností v Luxembursku rástla v nastavenom trende. Je tiež potrebné uviesť, že luxemburské domácnosti majú tiež finančné aktíva vo veľkej výške (hoci v porovnaní s dlhom ich výška klesá), čo môže pôsobiť ako zmiernujúci faktor v prípade šoku, ak sú domácnosti ochotné a schopné tieto zdroje blahobytu použiť.

(¹) Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.

- d) ESRB zaznamenal opatrenia uplatnené príslušnými orgánmi v Luxembursku, ktoré sa týkajú nehnuteľností na bývanie. Doposiaľ uplatnené opatrenia sa zameriavali na zvýšenie odolnosti bankového sektora tým, že zvýšili rizikové váhy hypoték s vysokým pomerom úveru k hodnote a tým, že uplatnili kapitálové vankúše na celý bankový sektor a na systémovo dôležité inštitúcie. Banky v Luxembursku sú vo všeobecnosti dostatočne kapitálovo vybavené a majú relatívne nízke expozície do nehnuteľností na bývanie. Vzhľadom na tieto opatrenia sa priame riziká pre bankový systém, ktoré sú spojené so zraniteľnými miestami sektora nehnuteľností na bývanie, javia byť v súčasnosti obmedzené.
- e) Okrem toho, že boli prijaté mikroprudenciálne opatrenia, na základe ktorých sú banky povinné mať primerané vnútorné riadenie a stratégiu v oblasti hypotekárneho trhu, neboli vykonané žiadne makroprudenciálne opatrenia na zmiernenie zraniteľných miest spojených s prípadnou negatívnou interakciou medzi zadlženosťou domácností a dynamikou cien nehnuteľností na bývanie. Preto opatrenia prijaté príslušnými luxemburskými orgánmi nemusia byť dostatočné vo vzťahu k identifikovaným zraniteľným miestam,

PRIJALA TOTO VAROVANIE:

ESRB identifikovala v sektore nehnuteľností na bývanie v Luxembursku 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 kombinácia vysokých cien nehnuteľností na bývanie a nárast zadlženosti domácností.

Vo Frankfurt nad Mohanom 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO
najvyšší predstaviteľ sekretariátu ESRB
v mene Generálnej rady ESRB
