

UPOZORENJE EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE**od 22. rujna 2016.****o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Nizozemskoj****(ESRB/2016/10)**

(2017/C 31/07)

OPĆI ODBOR EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

uzimajući u obzir Uredbu (EU) br. 1092/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o makrobonitetnom nadzoru financijskog sustava Europske unije i osnivanju Europskog odbora za sistemske rizike⁽¹⁾, a osobito njezine članke 3. i 16.,

budući da:

- (1) Dosadašnje iskustvo u mnogim državama pokazuje da iskazivanje slabosti u području stambenih nekretnina može dovesti do značajnih rizika za domaću financijsku stabilnost i ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo te da može dovesti do negativnih prelijevanja u druge države.
- (2) Europski odbor za sistemske rizike (ESRB) nedavno je okončao sustavnu ocjenu okrenutu budućnosti u odnosu na slabosti povezanih sa stambenim nekretninama u cijelom području Unije. U vezi s tim, ESRB je u osam država utvrdio određene srednjoročne slabosti kao izvor sistemskog rizika za financijsku stabilnost koje mogu imati ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo.
- (3) Ocjena slabosti, koje je ESRB utvrdio za Nizozemsku, ukazuje na sljedeće:
 - (a) kućanstva u Nizozemskoj su visoko zadužena i imaju omjer duga i dohotka kućanstava koji je među najvišima u Uniji, neovisno o neznatnom padu tijekom posljednjih godina;
 - (b) pored toga, nizozemske hipoteke su među najvišim u Europi u odnosu na vrijednost njihovog temeljnog kolaterala. Otprilike jedna trećina hipotekarnih dužnika i polovica svih hipotekarnih dužnika ispod 40 godina imaju ukupan dug koji premašuje vrijednost njihovih nekretnina. Vjerojatno je da će ova slabost ostati povećana, kao prvo zbog toga što su novi hipotekarni krediti obično visoki u odnosu na vrijednost kupljene nekretnine i kao drugo, zbog niskih prosječnih stopa amortizacije. Međutim za nove hipotekarne kredite, stope amortizacije su više, zbog toga što se samo za hipotekarne kredite koji se otplaćuju kamata može odbiti u porezne svrhe, a što djeluje kao poticaj kućanstvima da otplaćuju svoje kredite;
 - (c) trenutno nema općenitih znakova precijenjenosti nekretnina na tržištu stambenih nekretnina u Nizozemskoj, a sa povijesnog stajališta, cijene se čine niskima u usporedbi s prihodima. To je unatoč činjenici da su tijekom posljednjih godina cijene stambenih nekretnina snažno porasle, slijedom značajnog pada nakon financijske krize. U većim gradovima, cijene se vraćaju na razine prije krize, iako ne na razini cijele zemlje;
 - (d) visoka zaduženost kućanstava, zajedno sa relativno niskom kolateralizacijom hipotekarnih kredita, mogla bi dovesti do značajnih izravnih i neizravnih negativnih učinaka na makroekonomsku i financijsku stabilnost. Na primjer, u slučaju ekonomskog ili financijskog šoka - kao što je povećanje nezaposlenosti i/ili smanjenje rasta dohotka ili cijena stanova - visoko zadužena kućanstva mogu smatrati posebno teškim otplaćivati svoje dugove i broj neispunjavanja obveza po hipotekarnim kreditima može se povećati dovodeći do izravnih kreditnih gubitaka za banke, posebno u slučaju smanjenja cijena stambenih nekretnina. Nadalje, ako se ostvari nepovoljan scenarij za gospodarstvo, povezani negativni učinci na dohodak kućanstva i bogatstvo mogu pojačati početni šok koji dalje jača negativne izravne i neizravne učinke na financijsku stabilnost (npr. ako kućanstva trebaju smanjiti potrošnju da bi otplaćivala hipotekarne kredite);

⁽¹⁾ SL L 331, 15.12.2010., str. 1.

- (e) Nizozemski bankovni sustav općenito je dobro kapitaliziran, a nizozemska tijela uvela su nekoliko zaštitnih slojeva kapitala koji će se postupno uvoditi tijekom narednih godina. Testovi otpornosti na stres također ukazuju da nizozemske banke imaju dovoljno kapitala kako bi izdržale nepovoljne scenarije povezane sa stambenim nekretninama. Iz ovih razloga, smatra se da je bankovni sustav otporan na izravne šokove tržišta stambenih nekretnina. Bitno je također primijetiti rastuću važnost nebankarskog sustava za kreditiranje u području stambenih nekretnina. Trenutno otprilike polovica novih hipotekarnih kredita su odobrili nebankarske institucije kao što su osiguravajuća društva. Odabrane makrobonitetne mjere donesene za kredite (kao što je ograničenje omjera vrijednosti kredita) također se odnose na kredite odobrene od strane nebankarskog sektora. Međutim na raspolaganju su ograničene analize o mogućim rizicima za financijsku stabilnost o davateljima hipotekarnih kredita koji su izvan bankarskog sustava;
- (f) U svrhu ublažavanja gore navedenih slabosti, postoje neki strukturni čimbenici koji ograničavaju izravni kreditni rizik koji proizlazi iz odobravanja hipotekarnih kredita, kao što su ozbiljne mogućnosti regressa i stroga pravila o osobnom stečaju;
- (g) ESRB prima na znanje mjere koje su provedene u Nizozemskoj u odnosu na sektor stambenih nekretnina. Te mjere uključuju ograničenje omjera otplate duga prema dohotku i omjera vrijednosti kredita za nove kredite koje se tijekom vremena postupno postrožuju i smanjenje mogućnosti poreznih odbitaka za plaćanje kamata na hipotekarne kredite. Dok su ove mjere politike prikladne s obzirom na prirodu slabosti u odnosu na stambene nekretnine u Nizozemskoj, možda nisu dovoljne da ih u potpunosti riješe, budući da se većina mjera samo postupno uvodi a njihova kalibracija neće biti jako ograničavajuća čak i nakon pune provedbe,

DONIO JE OVO UPOZORENJE:

ESRB je utvrdio srednjoročne slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Nizozemskoj kao izvor sistemskog rizika za financijsku stabilnost, koje mogu imati ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo. S makrobonitetnog stajališta, ESRB smatra da su glavne slabosti trajno visoka razina zaduženosti kućanstava u kombinaciji s niskom kolateralizacijom hipoteka. Posebno, postoji velika skupina kućanstava, naročito mlađih hipotekarnih dužnika, koji imaju razine duga koji premašuju vrijednost njihovih nekretnina,

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 22. rujna 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Voditelj Tajništva ESRB-a

U ime Općeg odbora ESRB-a