

VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 22. září 2016****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Rakousku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2016/05)**

(2017/C 31/02)

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 Rakouska na tyto skutečnosti:
 - a. Ceny obytných nemovitostí v Rakousku rychle rostou, zejména od roku 2011. Až donedávna byla dynamika vývoje cen obytných nemovitostí mnohem silnější ve Vídni než v ostatních částech Rakouska. Meziroční růst cen obytných nemovitostí mimo Vídeň je však v poslední době výrazný a převyšuje růst cen ve Vídni. Tento vývoj vedl k takové úrovni cen nemovitostí, která se zdá být nad úroveň odpovídající dlouhodobému vývoji domácích fundamentálních faktorů, zejména ve Vídni ⁽²⁾. V ostatních částech země jsou však ceny obytných nemovitostí víceméně v souladu s fundamentálními faktory podle odhadů Oesterreichische Nationalbank (OeNB).
 - b. V poslední době lze pozorovat silnou dynamiku vývoje cen obytných nemovitostí současně s výrazným růstem hypotečních úvěrů. Výsledky průzkumu OeNB ohledně úvěrových standardů naznačují uvolňování těchto standardů. Kromě toho z nich vyplývá, že se zvyšuje podíl nových hypotečních dlužníků s vysokým poměrem dluhu k příjmům a vysokým poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti. Výsledky průzkumu OeNB je však třeba interpretovat opatrně s ohledem na velké rozdíly ve výsledcích průzkumu mezi jednotlivými bankami, malou velikost zkoumaného vzorku a jeho měnící se složení. Obecně je však třeba poznamenat, že domácnosti, které jsou silně zadluženy v poměru ke svým příjmům nebo hodnotě nemovitosti, by mohly být obzvláště zranitelné v případě ekonomických šoků, jako je zvýšení nezaměstnanosti nebo pokles příjmů domácností či cen obytných nemovitostí. Za takových okolností může být pro domácnosti složitější 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). K posouzení systémového dopadu potenciálního uvolňování úvěrových standardů je třeba disponovat větším množstvím informací o těchto standardech získaných na základě širšího vzorku finančních zprostředkovatelů.
 - c. Rychlejší růst cen rezidenčních nemovitostí ve srovnání s růstem příjmů domácností, který lze v poslední době v Rakousku pozorovat, způsobuje, že je pro domácnosti složitější pořídit si vlastní bydlení a může vést k celkovému zvýšení zadluženosti domácností a/nebo zvýšení počtu domácností s vysokou úrovní dluhu. Vzhledem k silné úvěrové dynamice a dynamice vývoje cen obytných nemovitostí navíc existuje nebezpečí dalšího uvolňování úvěrových standardů.

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

⁽²⁾ Na základě odhadů Oesterreichische Nationalbank (OeNB) a Evropské centrální banky (ECB).

- d. Expozice rakouských bank vyplývající z hypotečních úvěrů jsou ve srovnání s ostatními zeměmi Unie nízké. To souvisí s nízkým podílem vlastnického bydlení⁽¹⁾ a poměrně malým podílem držitelů hypoték mezi domácnostmi s vlastním bydlením v Rakousku. Celkové expozice rakouských bank v souvislosti s činnostmi v oblasti nemovitostí, včetně úvěrů do stavebnictví atd., jsou však ve srovnání s jinými zeměmi o něco vyšší. Průměrné rizikové váhy v případě rakouských bank, které uplatňují modely založené na interním ratingu, značně převyšují průměr Unie. Z tohoto důvodu je rakouský bankovní sektor relativně méně zranitelný, pokud jde o potenciální přímá rizika plynoucí ze sektoru obytných nemovitostí. Je však třeba uvést, že celková průměrná kapitalizace rakouských bank je mírně pod průměrem Unie.
- e. Analýza povahy zjištěných zranitelných míst v Rakousku bere do úvahy jak faktory snižující riziko, tak i faktory, které riziko zvyšují. Mezi faktory zvyšující riziko patří významný podíl úvěrů s pohyblivou úrokovou sazbou (a to jak u nových úvěrů, tak i mezi stávajícími úvěry), které vystavují domácnosti úrokovému riziku, a dále k těmto faktorům patří úvěry na bydlení v cizí měně, které vystavují domácnosti riziku kurzovému. Podíl hypotečních úvěrů s pohyblivou úrokovou sazbou nebo úvěrů poskytnutých v cizí měně se však snižuje. Z řady analýz navíc vyplývá, že zejména dlužníci, kteří mají v Rakousku úvěry na bydlení v cizí měně, disponují značnými rezervami na krytí rizik, díky nimž jsou tedy méně ohroženi. Mezi další faktory snižující riziko patří relativně nízký podíl vlastnického bydlení, který je po desetiletí stabilní, spolu s rozvinutým trhem nájemního bydlení a celkovou mírnou úrovní zadluženosti domácností. Většina hypoték je navíc amortizována a dlužníky jsou obvykle majetnější domácnosti.
- f. ESRB bere na vědomí opatření přijatá rakouskými orgány, včetně očekávání týkajících se udržitelných úvěrových standardů, jež byla oznámena bankám⁽²⁾. Rakouský orgán pro stabilitu finančního trhu (*Finanzmarktstabilitätsgremium* - FMSG) kromě toho doporučil ministerstvu financí rozšířit soubor makroobezřetnostních nástrojů o nástroje v oblasti financování nemovitostí týkající se dlužníka, tak aby FMSG mohl reagovat na systémová rizika plynoucí z neudržitelného vývoje na trhu s nemovitostmi⁽³⁾. Ceny obytných nemovitostí a objem poskytovaných hypotečních úvěrů silně rostou, některé skupiny domácností vykazují vysokou úroveň zadlužení a existují náznaky uvolňování úvěrových standardů. I když jsou opatření přijatá rakouskými orgány vzhledem k povaze zranitelných míst v sektoru obytných nemovitostí v Rakousku přiměřená, nemusí k jejich úplnému vyřešení postačovat,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí v Rakousku zranitelná místa, která ve střednědobém horizontu představují zdroj systémového rizika pro finanční stabilitu s potenciálními závažnými nepříznivými důsledky pro reálnou ekonomiku. Z makroobezřetnostního hlediska považuje ESRB za hlavní zranitelná místa výrazný růst cen obytných nemovitostí a objemu poskytovaných hypotečních úvěrů, zejména v poslední době, jakož i riziko dalšího uvolňování úvěrových standardů.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 22. září 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Vedoucí sekretariátu ESRB

Jménem generální rady ESRB

⁽¹⁾ Zejména ve Vídni je podíl vlastnického bydlení nízký - 82 % domácností jsou nájemníci.

⁽²⁾ V návaznosti na rozhodnutí ESRB vydat toto varování rakouský orgán pro stabilitu finančního trhu projednal problematiku udržitelných úvěrových standardů v sektoru obytných nemovitostí na svém zasedání dne 23. září 2016.

⁽³⁾ Upozornění FMSG je veřejně dostupné na internetové adrese: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>