

VAROVANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ**z 22. septembra 2016****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Rakúsku v strednodobom horizonte****(ESRB/2016/05)**

(2017/C 31/02)

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 prejavujú 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 Rakúska na tieto skutočnosti:
 - a) Ceny nehnuteľností na bývanie v Rakúsku prudko rastú, najmä od roku 2011. Donedávna bola dynamika cien nehnuteľností na bývanie oveľa výraznejšia vo Viedni ako vo zvyšnej časti Rakúska. Ročný rast cien nehnuteľností na bývanie mimo Viedne je však v poslednom čase výrazný a preyšuje rast vo Viedni. Tento vývoj viedol k úrovni cien nehnuteľností, ktorá sa javí byť vyššia v porovnaní s dlhodobým vývojom vnútroštátnych fundamentálnych faktorov, najmä vo Viedni⁽²⁾. V ostatných častiach krajiny sú však ceny nehnuteľností na bývanie viac-menej v súlade s fundamentálnymi faktormi podľa odhadov Oesterreichische Nationalbank (OeNB).
 - b) V poslednom čase je možné pozorovať výraznú dynamiku cien nehnuteľností na bývanie súčasne s výrazným rastom hypotekárnych úverov. Výsledky prieskumu OeNB o podmienkach poskytovania úverov naznačujú uvoľňovanie týchto podmienok. Navyše z nich vyplýva, že sa zvyšuje podiel nových hypotekárnych dlžníkov so zvýšeným pomerom zadlženosti k príjmom a pomerom výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti. Výsledky prieskumu OeNB by sa mali interpretovať s určitou opatrnosťou vzhľadom na veľké rozdiely vo výsledkoch prieskumu medzi bankami, malú vzorku a meniace sa zloženie vzorky. Vo všeobecnosti by však domácnosti s vysokým pomerom zadlženosti k ich príjmu alebo hodnote ich nehnuteľnosti, mohli byť obzvlášť citlivé na ekonomické šoky, ako napr. zvýšenie nezamestnanosti alebo zníženie príjmov domácností alebo cien nehnuteľností na bývanie. Za takýchto okolností môže byť pre domácnosti ťažšie splácať ich 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). Na posúdenie systémového vplyvu potenciálneho uvoľnenia podmienok poskytovania úverov sú potrebné podrobnejšie informácie o podmienkach poskytovania úverov založené na širšej vzorke finančných sprostredkovateľov.
 - c) Vo všeobecnosti rýchlejší rast cien nehnuteľností na bývanie v porovnaní s rastom príjmov domácností, ako je to práve možné pozorovať v Rakúsku, spôsobuje, že pre domácnosti je ťažšie zabezpečiť si vlastné bývanie, a môže viesť k celkovému zvýšeniu zadlženosti domácností a/alebo zväčšeniu skupiny domácností so zvýšenou mierou zadlženosti. Navyše vzhľadom na výraznú dynamiku úverov a dynamiku cien nehnuteľností na bývanie existuje riziko ďalšieho uvoľňovania podmienok poskytovania úverov.

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.⁽²⁾ Na základe odhadov od OeNB a Európskej centrálnej banky (ECB).

- d) Hypotekárne expozície rakúskych bánk sú v porovnaní s inými krajinami únie nízke. Súvisí to s nízkym podielom domácností s vlastným bývaním ⁽¹⁾ a pomerne nízkym podielom držiteľov hypoték spomedzi domácností s vlastným bývaním v Rakúsku. Celkové expozície rakúskych bánk súvisiace s činnosťami v oblasti nehnuteľností, vrátane úverov poskytovaných sektoru stavebníctva atď., sú však mierne vyššie ako v iných krajinách Únie. Priemerné rizikové váhy v prípade rakúskych bánk, ktoré uplatňujú modely založené na interných ratingoch, značne prevyšujú priemer Únie. Preto je rakúsky bankový sektor relatívne menej zraniteľný, pokiaľ ide o potenciálne priame riziká plynúce zo sektora nehnuteľností na bývanie. Treba však uviesť, že celková priemerná kapitalizácia rakúskych bánk je mierne pod priemerom Únie.
- e) Pri analýze povahy identifikovaných zraniteľných miest v Rakúsku sa zohľadnili zmierňujúce aj zhoršujúce faktory. Medzi zhoršujúce faktory patrí: významný podiel úverov s pohyblivou úrokovou sadzbou (pri nových i existujúcich úveroch), ako aj existujúce úvery na bývanie v cudzej mene, ktoré vystavujú domácnosti úrokovým resp. kurzovým rizikám. Podiel hypotekárnych úverov s pohyblivou úrokovou sadzbou alebo úverov v cudzej mene sa však znižuje. Z viacerých analýz navyše vyplýva, že predovšetkým dlžníci s úvermi na bývanie v cudzej mene disponujú značnými vankúšmi na krytie rizika, ktoré s tým súvisiace zraniteľné miesta zmierňujú. Medzi ďalšie dôležité faktory zmierňujúce riziko patrí relatívne nízky podiel domácností s vlastným bývaním, ktorý je stabilný už niekoľko desaťročí, spolu s rozvinutým trhom nájomných nehnuteľností a celkovo miernou úrovňou zadlženosti domácností. Navyše väčšina hypoték sa amortizuje a dlžníkmi sú podľa všetkého majetnejšie domácnosti.
- f) ESRB zaznamenal opatrenia prijaté rakúskymi orgánmi, vrátane očakávaní týkajúcich sa udržateľných podmienok poskytovania úverov, ktoré boli oznámené bankám ⁽²⁾. Rakúsky orgán pre stabilitu finančného trhu (Finanzmarktstabilitätsgremium – FMSG) okrem toho odporučil ministerstvu financií, aby rozšírilo súbor makroprudenciálnych nástrojov o nástroje v oblasti financovania nehnuteľností založené na osobe dlžníka, ktoré FMSG umožnia reagovať na systémové riziká vyplývajúce z neudržateľného vývoja na trhu s nehnuteľnosťami ⁽³⁾. Ceny nehnuteľností na bývanie a objem poskytnutých hypotekárnych úverov prudko rastú, niektoré skupiny domácností vykazujú zvýšenú mieru zadlženosti a existujú určité známky uvoľňovania podmienok poskytovania úverov. Hoci sú opatrenia prijaté rakúskymi orgánmi primerané k povahe zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie v Rakúsku, nemusia byť dostatočné,

PRIJALA TOTO VAROVANIE:

ESRB identifikovala v sektore nehnuteľností na bývanie v Rakúsku 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 výrazný rast cien nehnuteľností na bývanie a objemu poskytnutých hypotekárnych úverov, a to najmä v poslednom čase, ako aj riziko ďalšieho uvoľňovania podmienok poskytovania úverov.

Vo Frankfurt nad Mohanom 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO
najvyšší predstaviteľ sekretariátu ESRB
v mene Generálnej rady ESRB

⁽¹⁾ Najmä vo Viedni je podiel domácností s vlastným bývaním nízky – 82 % domácností sú nájomníci.

⁽²⁾ Po tom, ako sa ESRB rozhodol prijať toto varovanie, rakúsky orgán pre stabilitu finančného trhu rokoval o udržateľných podmienkach poskytovania úverov na nehnuteľnosti na bývanie na svojom zasadnutí 23. septembra 2016.

⁽³⁾ Odporúčanie FMSG je verejne dostupné: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>.