

**VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**

ze dne 22. září 2016

**ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Finsku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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<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 důsledky pro reálnou ekonomiku.
- (3) Hodnocení zranitelných míst uskutečněné ESRB upozorňuje v případě Finska na tyto skutečnosti:
  - a. Za nejvýznamnější zranitelné místo sektoru obytných nemovitostí ve Finsku se považuje již tak vysoká a rostoucí míra zadluženosti domácností. Zadluženost domácností v poměru k příjmům v současné době dosahuje historického maxima a přesahuje průměr Unie. Důvodem je slabý růst příjmů domácností, které se zároveň nadále zadlužují. Dluh je navíc koncentrován v poměrně malé skupině vysoce zadlužených domácností. Tyto domácnosti by byly obzvláště zranitelné v případě nepříznivých ekonomických podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu s obytnými nemovitostmi. Nejčastěji poskytovanými úvěry na finském hypotečním trhu jsou navíc úvěry s pohyblivými úrokovými sazbami, které domácnosti vystavují úrokovému riziku.
  - b. V posledních letech došlo k výraznému zpomalení růstu úvěrů domácnostem a cen obytných nemovitostí, což je vývoj, který do jisté míry snižuje zjištěná rizika pro finanční stabilitu. Navíc je běžné, že finské domácnosti své hypoteční dluhy amortizují, v důsledku čehož je průměrný poměr úvěru k hodnotě nemovitosti u nesplacených hypoték podstatně nižší než v případě nových úvěrů.
  - c. V současné době jsou ukazatele cen obytných nemovitostí, jako je poměr ceny k příjmu a poměr ceny k nájmu, blízko dlouhodobému průměru, a neexistují tedy žádné důkazy o nadhodnocení cen obytných nemovitostí. Vzhledem k současné slabé perspektivě hospodářského růstu finské ekonomiky by však mohlo existovat riziko, že v případě nepříznivých ekonomických šoků dojde k poklesu cen obytných nemovitostí. V červenci 2016 byl do finské legislativy zaveden limit pro poměr úvěru k hodnotě nemovitosti pro nové úvěry na bydlení s cílem zajistit minimální zajištění u nových hypotečních úvěrů, což bude prospěšné v případě, že by došlo k poklesu cen.
  - d. Finské banky mají velká hypoteční portfolia s nižšími rizikovými vahami v porovnání s bankami v ostatních evropských zemích. Finské banky navíc do značné míry spoléhají na tržní financování, jež představuje méně stabilní zdroj financování v obdobích finanční nestability. Tato zranitelná místa umocňuje vysoká koncentrace finského bankovního sektoru a jeho velikost v poměru k celkové ekonomice. Vzhledem k vzájemné provázanosti bank ve skandinávsko-pobaltském regionu mohou mít problémy spojené s napětím na trhu s obytnými nemovitostmi v kterékoli zemi regionu výrazný přeshraniční dopad na ostatní bankovní systémy. Na druhé straně patří finské banky v rámci Unie k bankám s nejvyšší úrovní kapitalizace a disponují kapitálem vysoké kvality. S ohledem na celkově vysokou kapitálovou přiměřenost finských bank a na požadavky na kapitálové rezervy zavedené finskými orgány se bankovní systém jeví jako odolný vůči přímému šoku v sektoru obytných nemovitostí.

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

- e. Ekonomický nebo finanční šok by mohl vést ke krystalizaci některých z výše uvedených rizik – například pokud se zvýší nezaměstnanost a/nebo dojde k poklesu růstu příjmů, pak může být pro některé vysoce zadlužené domácnosti složitější splácet své dluhy a počet nesplácených hypoték se může zvýšit, což by mělo za následek přímé úvěrové ztráty bank, zejména pokud současně dochází k 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).
- f. ESRB bere na vědomí opatření, která byla ve Finsku v souvislosti s trhem s obytnými nemovitostmi zavedena, včetně postupného rušení možnosti daňového odpočtu úroků z hypotečních úvěrů, zavedení limitu pro poměr úvěru k hodnotě nemovitosti u nových hypoték, záměru zpřísnit kapitálové požadavky k expozicím z hypotečních úvěrů a urychleného zavedení kapitálových rezerv (včetně zvláštních požadavků na systémově významné banky). I když jsou tato opatření vzhledem k povaze zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí ve Finsku přiměřená, nemusí k jejich úplnému vyřešení postačovat. Je však třeba uvést, že finské orgány nemají pravomoc zavést další relevantní makroobezřetnostní opatření, jako jsou limity pro poměr úvěru k příjmům, poměr dluhu k příjmům nebo poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům, které by mohly sloužit k omezení dalšího zvyšování zadluženosti domácností,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí ve Finsku 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 vysokou a rostoucí zadluženost domácností, zejména u některých skupin domácností. Pokud by došlo k materializaci rizik, mohlo by to mít potenciální dopad na ostatní země skandinávsko-pobaltského regionu.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 22. září 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Vedoucí sekretariátu ESRB

Jménem generální rady ESRB