

VAROVANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ**z 27. júna 2019****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Českej republike v strednodobom horizonte****(ESRB/2019/10)**

(2019/C 366/07)

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, 16 a 18,

keďže:

- (1) Bývanie je kľúčovým odvetvím reálnej ekonomiky a predstavuje hlavnú časť majetku domácností a bankových úverov. Nehnuteľnosti na bývanie tvoria veľkú časť aktív v držbe domácností a úvery na bývanie predstavujú často veľkú časť súvah úverových inštitúcií. Okrem toho, výstavba bytov je zvyčajne dôležitým prvkom reálnej ekonomiky a je zdrojom zamestnanosti, investícií a rastu.
- (2) Predchádzajúce finančné krízy a skúsenosti v mnohých krajinách ukázali, že neudržateľný vývoj na trhoch s nehnuteľnosťami môže mať vážny vplyv na stabilitu finančného systému a na hospodárstvo ako celok v danej krajine, čo môže tiež viesť k negatívnym cezhraničným účinkom. Účinky na finančnú stabilitu môžu byť priame aj nepriame. Priame účinky spočívajú v úverových stratách z portfólií hypotekárnych úverov v dôsledku nepriaznivých hospodárskych a finančných podmienok a súčasného negatívneho vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie. Nepriame účinky súvisia s úpravami v spotrebe domácností s ďalšími dôsledkami pre reálnu ekonomiku a finančnú stabilitu.
- (3) Trhy s nehnuteľnosťami sú náchylné na cyklický vývoj. Nadmerné riskovanie, zadlženie a nesprávne zosúladené stimuly počas vzostupu cyklu nehnuteľností môžu mať vážne negatívne dôsledky pre finančnú stabilitu aj reálnu ekonomiku. Vzhľadom na význam nehnuteľností na bývanie (RRE) pre finančnú a makroekonomickú stabilitu je osobitne dôležité využívanie makroprudenciálnej politiky s cieľom predchádzať vytváraniu zraniteľných miest na trhoch s nehnuteľnosťami na bývanie, ako aj jej využívanie ako prostriedku na zmierňovanie systémového rizika.
- (4) Hoci cyklické faktory zohrávajú dôležitú úlohu pri posilňovaní zraniteľných miest na trhoch s nehnuteľnosťami na bývanie v krajinách Európskeho hospodárskeho priestoru (EHP), existujú aj štrukturálne faktory, ktoré spôsobujú posilnenie týchto zraniteľných miest. Tieto faktory môžu zahŕňať nedostatok ponuky nehnuteľností, ktorá vyvíja vzostupný tlak na ceny nehnuteľností a dlh pre domácnosti, ktoré si kupujú svoj vlastný majetok, alebo iné verejné politiky, ktoré môžu pôsobiť ako stimul pre domácnosti, aby si nadmerne požičiavali. Vzhľadom na to, že tieto faktory presahujú rámec makroprudenciálnej politiky, opatrenia, ktoré pochádzajú z iných oblastí politiky, môžu dopĺňať a podporovať súčasné makroprudenciálne opatrenia pri efektívnom a účinnom riešení zraniteľných miest na trhoch s nehnuteľnosťami na bývanie v jednotlivých krajinách bez vytvárania nadmerných nákladov pre reálnu ekonomiku a finančný systém.

(¹) Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.

- (5) V roku 2016 Európsky výbor pre systémové riziká (ESRB) uskutočnil v celej Únii hodnotenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie v strednodobom horizonte ^(?). Toto hodnotenie umožnilo ESRB identifikovať viaceré zraniteľné miesta vo viacerých krajinách v strednodobom horizonte ako zdroje systémového rizika pre finančnú stabilitu, čo viedlo k vydaniu varovaní ôsmim krajinám: Belgicku ^(?), Dánsku ^(?), Luxembursku ^(?), Holandsku ^(?), Rakúsku ^(?), Fínsku ^(?), Švédsku ^(?) a Spojenému kráľovstvu ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRB uskutočnil nedávno v celom EHP systematické a výhľadové hodnotenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie ⁽¹¹⁾.
- (7) V tejto súvislosti ESRB identifikoval v jedenástich krajinách, z ktorých jednou je Česká republika, určité zraniteľné miesta v strednodobom horizonte ako zdroje systémového rizika pre finančnú stabilitu, ktoré neboli dostatočne vyriešené.
- (8) ESRB berie na vedomie, že Česká republika prijala makroprudenciálne opatrenia s cieľom zmierniť systémové riziko v sektore nehnuteľností na bývanie a odporúča, aby boli príslušné české orgány pripravené prijať ďalšie opatrenia v prípade, ak sa terajší prístup v makroprudenciálnej politike ukáže ako nedostatočný.
- (9) ESRB vo svojom hodnotení zraniteľných miest poukazuje na tieto skutočnosti vo vzťahu k Českej republike:
- a) Rast cien nehnuteľností bol v strednodobom horizonte rýchlejší ako rast príjmov domácností a nemôže byť v plnej miere odôvodnený vývojom schopnosti domácností splácať svoje záväzky. Česká národná banka (ČNB) odhaduje, že od druhej polovice roka 2018 boli ceny nehnuteľností v Českej republike nadhodnotené v rozmedzí od 10 % do 15 %. K tomuto nadhodnoteniu mohli prispieť okrem cyklických faktorov aj významné štrukturálne faktory. Najmä pomalé tempo práce na budúcom metropolitnom pláne Prahy a prietahy pri vydávaní stavebných povolení mohli tiež prispieť k nedostatku ponuky nehnuteľností predovšetkým v hlavnom meste.
- b) Nadhodnotenie cien nehnuteľností, ktoré sa neustále zvyšujú, v spojení s vysokým rastom úverov na bývanie a uvoľňovaním podmienok poskytovania úverov v posledných rokoch, zvýšili možnosť úverových strát z hypotekárnych úverov v prípade nepriaznivých hospodárskych a finančných podmienok alebo nepriaznivého vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie, čo by malo priamy dopad na finančnú stabilitu. Podobne, zvyšovanie zadlženia domácností v spojení s rastom podielu domácností, ktoré sú potenciálne zraniteľné v prípade nepriaznivých hospodárskych a finančných podmienok alebo nepriaznivého vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie, môže viesť k znižovaniu spotreby týchto domácností v prípade hospodárskeho alebo finančného šoku, čo by mohlo viesť k druhotným účinkom nepriamo ovplyvňujúcim finančnú stabilitu.
- c) Ročný rast úverov na bývanie je v strednodobom horizonte vysoký. Pred zavedením odporúčaných limitov pre pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV), pomer výšky dlhu k výške príjmu (DTI) a pomer dlhovej služby k výške príjmu (DSTI) bol rast úverov na bývanie spojený s uvoľňovaním podmienok poskytovania úverov, čo je zrejmé z nárastu percentuálneho podielu úverov s vysokým pomerom LTV (nad 80 % a 90 %) a z nárastu percentuálneho podielu úverov s vysokým pomerom DTI (nad 8 %) a DSTI (nad 40 %). Tieto úvery sa poskytovali domácnostiam, ktoré môžu byť zraniteľné v prípade nepriaznivých hospodárskych a finančných podmienok. Navyše, vzrástol aj percentuálny podiel úverov, pri ktorých sa spájali vysoký pomer LTV s vysokým pomerom DTI alebo DSTI, čo ešte viac zvýšilo možnosť úverových strát spojených s týmito novými hypotekárnymi úvermi. Hoci priemerné rizikové váhy pre hypotekárne portfóliá v držbe úverových inštitúcií v Českej republike, ktoré používajú prístup založený na internom ratingu, možno považovať v porovnaní s inými krajinami EHP za relatívne vysokú, tieto rizikové váhy sa znižujú.

^(?) Pozri „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, november 2016, dostupné na webovom sídle ESRB www.esrb.europa.eu.

^(?) Varovanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/06 z 22. septembra 2016 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Belgicku v strednodobom horizonte (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 45).

^(?) Varovanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/07 z 22. septembra 2016 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Dánsku v strednodobom horizonte (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 47).

^(?) Varovanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/09 z 22. septembra 2016 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Luxembursku v strednodobom horizonte (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 51).

^(?) Varovanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/10 z 22. septembra 2016 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Holandsku v strednodobom horizonte (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 53).

^(?) Varovanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/05 z 22. septembra 2016 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Rakúsku v strednodobom horizonte (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 43).

^(?) Varovanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/08 z 22. septembra 2016 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie vo Fínsku v strednodobom horizonte (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 49).

^(?) Varovanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/11 z 22. septembra 2016 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie vo Švédsku v strednodobom horizonte (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 55).

⁽¹⁰⁾ Varovanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/12 z 22. septembra 2016 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Spojenom kráľovstve v strednodobom horizonte (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 57).

⁽¹¹⁾ Pozri „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, dostupné na webovom sídle ESRB www.esrb.europa.eu.

- d) Aj keď v porovnaní s inými krajinami EHP možno zadlženosť domácností v Českej republike považovať za miernu, zvyšuje sa v súvislosti s nárastom úverov na bývanie. Napriek tomu, že v súčasnosti sú úrokové sadzby pevne stanovené na dlhšie obdobia, v minulosti bol poskytnutý významný podiel nových hypotekárnych úverov s pevne stanovenou úrokovou sadzbou na počiatočné obdobie kratšie ako päť rokov. V dôsledku toho môže mať významný percentuálny podiel domácností, ktoré si zobrali tieto nové hypotekárne úvery, ťažkosti so splácaním svojho dlhu v prípade, ak sa zvýšia úrokové sadzby.
- e) Nepriaznivé hospodárske a finančné podmienky alebo nepriaznivý vývoj na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie môžu viesť v dôsledku niektorých uvedených zraniteľných miest k naplneniu rizík. Napríklad, ak sa zníži rast príjmov domácností alebo sa zvýšia úrokové sadzby, potom veľmi zadlžené domácnosti môžu mať ťažkosti so splácaním svojich úverov. Ak tieto domácnosti prestanú splácať svoje úvery a zároveň dôjde k zníženiu cien nehnuteľností, môže to viesť k úverovým stratám z hypotekárnych úverov. S prihliadnutím na predchádzajúce odporúčanie ČNB ⁽¹²⁾ týkajúce sa podmienok poskytovania nových hypotekárnych úverov, riziko nesplácania týchto úverov a priamych úverových strát pre úverové inštitúcie sa v súčasnosti javia byť obmedzené. Navyše, vzhľadom na relatívne vysoké priemerné rizikové váhy pre hypotekárne portfóliá úverových inštitúcií, ktoré používajú prístup založený na internom ratingu, a relatívne vysokú kapitalizáciu bankového sektora v Českej republike, by mali byť úverové inštitúcie dostatočne pripravené na to, aby pohltili otrasy spojené s priamym úverovým rizikom v sektore nehnuteľností na bývanie. Domácnosti však môžu byť aj tak nútené upraviť svoju spotrebu, pretože prípadné zníženie príjmu alebo čistého majetku by mohlo mať nepriame účinky na finančnú stabilitu.
- f) ESRB berie na vedomie široký rozsah zavedených makroprudenciálnych opatrení zameraných na dlžníka s cieľom zmierniť riziko týkajúce sa sektora nehnuteľností na bývanie v Českej republike. Limity pre pomer LTV majú za cieľ vyriešiť nárast zraniteľných miest spojených s poskytovaním nových hypotekárnych úverov na trhu, na ktorom sú ceny nehnuteľností nadhodnotené, s potenciálnym priamym dopadom na finančnú stabilitu. Okrem toho, limity pre pomer DTI a DSTI majú za cieľ zvýšiť efektívnosť limitov pre pomer LTV tým, že sa obmedzí poskytovanie nových úverov domácnostiam, ktoré sú potenciálne zraniteľné v prípade nepriaznivých hospodárskych a finančných podmienok a nepriaznivého vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie v Českej republike. Poskytovateľom úverov sa tiež odporúča podrobiť dlžníkov záťažovým testom, či sú schopní odolať otrasom spojeným so zvýšením úrokových sadzieb alebo znížením príjmu. V roku 2018 ČNB opäť zvýšila sadzbu proticyklického kapitálového vankúša na 2 % (z 1,5 %) s účinnosťou od 1. júla 2020, aby zvýšila odolnosť inštitúcií vo vzťahu k cyklickým zraniteľným miestam.
- g) Súčasné opatrenia zamerané na dlžníka však boli prijaté vo forme odporúčania ČNB, ktoré nie je právne záväzné, a neexistuje platný právny rámec, na základe ktorého by sa tieto opatrenia mohli aktivovať prostredníctvom právne záväzných predpisov. Nemožno preto zaručiť efektívnosť terajších opatrení v strednodobom horizonte a počas tohto obdobia sa tak naďalej môže zvyšovať nadhodnotenie cien nehnuteľností a rast hypotekárnych úverov.
- h) Súčasná makroprudenciálna politika sa hodnotí ako čiastočne primeraná a čiastočne dostatočná, pokiaľ ide o potenciálny vývoj zraniteľných miest v strednodobom horizonte v sektore nehnuteľností na bývanie v Českej republike. Je dôležité, aby vnútroštátne orgány mali možnosť prijať právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníka, aby mali potrebné právomoci na riešenie potenciálnych zraniteľných miest ohrozujúcich finančnú stabilitu, a to najmä vrátane právomocí stanoviť právne záväzné limity pomeru výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti – a buď pomeru výšky dlhu k výške príjmu alebo pomeru dlhovej služby k výške príjmu, a to v kombinácii s limitmi splatnosti – ak to bude potrebné v súvislosti s novými úvermi na bývanie. Len právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníka by zabezpečili, aby všetci poskytovatelia úverov, bez ohľadu na to, o aký druh poskytovateľa úveru ide, a bez ohľadu na to, či sú to domáci alebo zahraniční poskytovatelia úverov, dodržiavanie zavedených opatrení v plnej miere.

⁽¹²⁾ Odporúčanie z 12. júna 2018 k riadeniu rizík spojených s poskytovaním retailových úverov zabezpečených rezidenčnou nehnuteľnosťou, dostupné na <https://www.cnb.cz> (Úřední sdělení ČNB ze dne 12. června 2018 – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí).

- (10) Pri aktivácii opatrení na riešenie zistených zraniteľných miest by ich kalibrácia a zavádzanie mali zohľadňovať postavenie Českej republiky v hospodárskom a finančnom cykle a potenciálne dôsledky, pokiaľ ide o súvisiace náklady a prínosy.
- (11) Varovania ESRB sa uverejňujú po tom, čo generálna rada oboznámila Radu Európskej únie so svojím zámerom uverejniť ich a umožnilo sa jej reagovať a po tom, ako boli adresáti informovaní o zámere uverejniť ich,

PRIJALA TOTO VAROVANIE:

ESRB identifikoval v sektore nehnuteľností na bývanie v Českej republike 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 veľké nadhodnotenie cien nehnuteľností spojené s veľkým rastom úverov na bývanie a uvoľnenými podmienkami poskytovania úverov v kontexte právne nezáväznej povahy v súčasnosti dostupných a zavedených opatrení zameraných na dlžníka.

Vo Frankfurte nad Mohanom 27. júna 2019

*Vedúci sekretariátu ESRB
v mene generálnej rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO*
