

VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 27. června 2019****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Norsku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2019/14)**

(2019/C 366/11)

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 makrobezpečnostním dohledu nad finančním systémem na úrovni Evropské unie a o zřízení Evropské rady pro systémová rizika ⁽¹⁾, a zejména na články 3, 16 a 18 uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Bydlení je klíčovým sektorem reálné ekonomiky a představuje podstatnou část bohatství domácností i bankovních úvěrů. Obytné nemovitosti tvoří velkou část aktiv domácností a úvěry na bydlení obvykle představují velkou část rozvah úvěrových institucí. Výstavba obytných nemovitostí je kromě toho typicky významným prvkem reálné ekonomiky, neboť je zdrojem zaměstnanosti, investic a růstu.
- (2) Minulé finanční krize a zkušenosti z mnoha zemí ukázaly, že neudržitelný trend na trzích nemovitostí může mít závažné dopady na stabilitu finančního systému a na celé hospodářství v dané zemi, což může rovněž vést k nepříznivým přeshraničním účinkům. Účinky na finanční stabilitu mohou být přímé i nepřímé. Přímými účinky jsou úvěrové ztráty hypotečních portfolií z důvodu nepříznivých ekonomických a finančních podmínek a souběžného nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. Nepřímé účinky se týkají úprav ve spotřebě domácností, jež mají další dopady na reálnou ekonomiku a finanční stabilitu.
- (3) Trhy nemovitostí jsou náchylné k cyklickému vývoji. Nadměrné riskování, nadměrný pákový efekt a nesprávně nastavené pobídky v průběhu konjunktury cyklu nemovitostí mohou mít závažné negativní dopady na finanční stabilitu i reálnou ekonomiku. S ohledem na význam, který obytné nemovitosti mají pro finanční a makroekonomickou stabilitu, je využití makrobezpečnostní politiky, jež je rovněž prostředkem ke zmírnění systémového rizika, k zamezení vzniku zranitelných míst na trzích obytných nemovitostí obzvláště důležité.
- (4) I když významnou úlohu při zesilování zranitelných míst, která byla identifikována na trzích s obytnými nemovitostmi v zemích Evropského hospodářského prostoru (EHP), hrají cyklické faktory, jsou tato zranitelná místa posilována rovněž faktory strukturálními. Mezi tyto faktory může patřit nedostatečná nabídka bydlení - která vytváří tlak na růst cen nemovitostí a zadlužení domácností, které si kupují svou vlastní nemovitost - nebo jiná veřejnoprávní opatření, která mohou domácnosti motivovat k tomu, aby se nadměrně zadlužovaly. S ohledem na to, že tyto faktory přesahují rámec makrobezpečnostní politiky, mohou stávající makrobezpečnostní opatření při účinném a efektivním řešení zranitelných míst, která se vyskytují na trzích obytných nemovitostí v jednotlivých zemích, doplnit a podpořit opatření z jiných oblastí politiky, aniž by tím vznikaly nadměrné náklady pro reálnou ekonomiku a finanční systém.

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

- (5) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) posouzení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ve střednědobém horizontu ⁽²⁾. Na základě tohoto posouzení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím: Belgii ⁽³⁾, Dánsku ⁽⁴⁾, Lucembursku ⁽⁵⁾, Nizozemsku ⁽⁶⁾, Rakousku ⁽⁷⁾, Finsku ⁽⁸⁾, Švédsku ⁽⁹⁾ a Spojenému království ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého EHP ⁽¹¹⁾.
- (7) V této souvislosti ESRB v jedenácti zemích, z nichž jednou je Norsko, identifikovala určitá zranitelná místa, která jsou ve střednědobém horizontu zdrojem systémového rizika pro finanční stabilitu a která nebyla dostatečně vyřešena.
- (8) ESRB ve svém posouzení zranitelných míst v případě Norska poukazuje na následující skutečnosti:
- Zadluženost domácností je ve srovnání s jinými zeměmi a s předchozími lety velmi vysoká a v minulých deseti letech se stále zvyšovala. Domácnosti jsou kromě toho zranitelné v případě zvýšení úrokové sazby, neboť velká část úvěrů má pohyblivou úrokovou sazbu. Zátěžové testy pro případ zvýšení úrokové sazby ukázaly, že žadatelé o hypoteční úvěr by v případě otřesu úrokových sazeb byli obvykle schopni pokrýt běžné životní výdaje. Riziko možných nesplácení z důvodu zvýšení úrokové sazby by proto mělo být omezené.
 - Poskytování hypotečních úvěrů ve střednědobém horizontu rostlo a představuje hlavní faktor přispívající k růstu poskytování úvěrů domácnostem. Hypoteční úvěr je kromě toho systémově významný pro bankovní sektor, protože představuje vysoký podíl všech úvěrů poskytovaných úvěrovými institucemi. Bankovní sektor může být též vystaven rizikům vyplývajícím z mezinárodního prostředí, a to z důvodu vysokého podílu zahraničních investorů, kteří se účastní trhu s krytými dluhopisy, a propojení norského finančního systému s jinými severskými zeměmi.
 - V návaznosti na dlouhé období zvýšeného a trvalého růstu cen obytných nemovitostí existují náznaky nadhodnocení cen obytných nemovitostí. V posledních čtvrtletích se ceny obytných nemovitostí zmírnily, avšak objem transakcí se nesnížil. Míra vlastnictví obytných nemovitostí díky hypotečním úvěrům je vysoká, což by mohlo případně způsobit, že domácnosti budou zranitelné v případě nepříznivých ekonomických a finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí.
 - Hospodářský nebo finanční otřes by mohl s ohledem na shora uvedená zranitelná místa vést k naplnění přímých a nepřímých rizik pro finanční stabilitu. Možná přímá rizika pro bankovní systém v Norsku se týkají možných úvěrových ztrát z nových hypotečních úvěrů, neboť tyto úvěry byly poskytnuty v prostředí možného nadhodnocení cen obytných nemovitostí. Je-li snížení cen obytných nemovitostí podstatné, mohou některé domácnosti kromě toho čelit negativnímu efektu bohatství nebo mít záporné jmění. Pokud například dojde ke zvýšení nezaměstnanosti a/nebo ke snížení růstu příjmu domácností, může být pro některé domácnosti obtížné splácet své dluhy. Pokud domácnosti musí snižovat spotřebu, aby mohly splácet své úvěry na bydlení, mohou související negativní dopady na příjem a majetek domácností úvodní otřes posílit. To by mohlo vést ke vzniku druhotných účinků a ke zvýšení rizik pro úvěrové instituce a finanční systém.

⁽²⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/06 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Belgii ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 45).

⁽⁴⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/07 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Dánsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 47).

⁽⁵⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/09 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 51).

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/10 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 53).

⁽⁷⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/09 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Rakousku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 43).

⁽⁸⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/08 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Finsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 49).

⁽⁹⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/11 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Švédsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 55).

⁽¹⁰⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/12 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Spojeném království ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 57).

⁽¹¹⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

- e. ESRB si všímá toho, že Norsko provedlo komplexní soubor opatření týkajících se dlužníka a kapitálových opatření, jejichž cílem je zajistit odolnost úvěrových institucí i dlužníků. Spodní mez ztráty ze selhání (LGD) a požadavky na modely pravděpodobnosti selhání (PD) ⁽¹²⁾ spolu s proticyklickou kapitálovou rezervou všechna představují důležitá opatření týkající se kapitálu, u nichž se očekává, že zajistí, aby úvěrové instituce byly schopny absorbovat ztráty vyplývající z možného hospodářského nebo finančního otřesu. Kromě toho norské orgány aktivovaly širokou škálu opatření týkajících se dlužníka: kombinaci limitů pro poměry úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) a dluhu k příjmům (DTI) a testy cenové dostupnosti. Účinky opatření týkajících se dlužníka byly zdokumentovány, přičemž došlo ke snížení podílu hypoték s vysokými hodnotami ve srovnání s poměry, u nichž se uplatňují limity. I přes velké úsilí vynaložené v oblasti makrobezpečnostní politiky jsou systémová rizika související s trhem obytných nemovitostí v Norsku i nadále zvýšená.
- f. Stávající opatření makrobezpečnostní politiky jsou hodnocena jako přiměřená pro účely zmírnění zjištěných systémových rizik souvisejících se zranitelnými místy v sektoru obytných nemovitostí v Norsku. Existuje však stále značné systémové riziko týkající se norského trhu obytných nemovitostí a z těchto důvodů ESRB hodnotí makrobezpečnostní politiku jako částečně dostatečnou. V oblasti makrobezpečnostní politiky bylo prvořadou otázkou zmírnění identifikovaných zranitelných míst, což vedlo k přijetí komplexního souboru politických opatření. Makrobezpečnostní politika by však mohla být doplněna rozsáhlejšími opatřeními, která by byla zaměřena na zmírnění či odstranění faktorů, jež usnadňují či podporují zvyšování zadluženosti domácností. Tato opatření by měla podporovat stávající makrobezpečnostní opatření s cílem účinně a účelně vyřešit zbývající zranitelná místa, která byla identifikována na trhu obytných nemovitostí v Norsku, aniž by tím norské reálné ekonomice a finančnímu systému vznikly nadměrné náklady. Dodatečná opatření by mohla zahrnovat odstranění pobídek k vyššímu zadlužování domácností, a to zvýšením účinnosti trhu nájemního bydlení a výstavbou nemovitostí obývaných vlastníky, jakož i zajištěním dostatečné nabídky bydlení. Pokud nedojde k přijetí žádného jiného opatření a zranitelná místa neustoupí nebo se z důvodu hospodářského a finančního vývoje zvětší, mohla by být zpřísněna stávající makrobezpečnostní opatření nebo by mohla být aktivována nová makrobezpečnostní opatření.
- (9) Při aktivaci opatření k řešení identifikovaných zranitelných míst by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Norska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy.
- (10) Varování ESRB se zveřejňují poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci varování o záměru zveřejnit je vyrozuměni,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí v Norsku určitá zranitelná místa, která jsou ve střednědobém horizontu zdrojem systémového rizika pro finanční stabilitu a která by mohla mít závažné negativní důsledky pro reálnou ekonomiku. Z makrobezpečnostního hlediska je podle ESRB hlavním zranitelným místem vysoké zadlužení domácností spojené s dlouhodobým růstem cen obytných nemovitostí a jejich možným nadhodnocením.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

⁽¹²⁾ Norsko zavedlo přísnější požadavky na přístup založený na interním ratingu ve vztahu k hypotečním úvěrům na obytné nemovitosti, včetně spodní meze LGD ve výši 20 % a zvláštních požadavků pro výpočet PD pro hypoteční úvěry. Podle informací vnitrostátních orgánů spodní mez LGD a požadavky PD vedly ke zvýšení průměrné rizikové váhy u hypotečních úvěrů na bydlení v případě norských bank, které používají modely založené na interním ratingu.