

VAROVANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ**z 27. júna 2019****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Nórsku v strednodobom horizonte****(ESRB/2019/14)**

(2019/C 366/11)

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 zmierňovania 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 ⁽²⁾. 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 ⁽³⁾, Dánsku ⁽⁴⁾, Luxembursku ⁽⁵⁾, Holandsku ⁽⁶⁾, Rakúsku ⁽⁷⁾, Fínsku ⁽⁸⁾, Švédsku ⁽⁹⁾ 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 Nórsko, určité zraniteľné miesta v strednodobom horizonte ako zdroje systémového rizika pre finančnú stabilitu, ktoré neboli dostatočne vyriešené.
- (8) ESRB vo svojom hodnotení zraniteľných miest poukazuje na tieto skutočnosti vo vzťahu k Nórsku:
- Zadlženosť domácností je v porovnaní s inými krajinami a predchádzajúcimi rokmi veľmi vysoká a za posledných desať rokov stabilne rastie. Veľký podiel úverov je navyše s pohyblivými úrokovými sadzbami a preto sú aj domácnosti zraniteľné v prípade zvýšenia úrokových sadzieb. Stresové testovanie pre prípad zvýšenia úrokových sadzieb však ukázalo, že žiadatelia o hypotéky by boli vo všeobecnosti schopní hradiť bežné životné náklady aj v prípade šoku spojeného s úrokovými sadzbami. Riziko potenciálneho nesplácania spôsobeného zvýšením úrokových sadzieb by preto malo byť obmedzené.
 - Poskytovanie hypotekárnych úverov zo strednodobého hľadiska rástlo a predstavuje hlavný prvok, ktorý prispieva k rastu poskytovania úverov domácnostiam. Hypotekárne úvery sú navyše systémovo dôležité pre bankový sektor, keďže predstavujú vysoký podiel zo všetkých úverov poskytnutých úverovými inštitúciami. Bankový sektor môže byť tiež vystavený rizikám, ktoré pochádzajú z medzinárodného prostredia, a to vzhľadom na vysoký podiel zahraničných investorov na trhu s krytými dlhopismi a prepojením nórskeho finančného systému s ostatnými severskými krajinami.
 - Po dlhom období zvýšených cien nehnuteľností a ich neustálego rastu možno pozorovať znaky nadhodnotenia cien nehnuteľností. V posledných štvrtrokoch sa navyše ceny nehnuteľností zmiernili, ale objem transakcií sa neznižil. Podiel domácností s vlastným bývaním s pomocou hypoték je vysoký, čo by mohlo potenciálne spôsobiť, že domácnosti budú zraniteľné v prípade nepriaznivých hospodárskych alebo finančných podmienok alebo v prípade nepriaznivého vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie
 - Hospodársky alebo finančný šok by mohol vzhľadom na uvedené zraniteľné miesta viesť k naplneniu priamych a nepriamych rizík pre finančnú stabilitu. Možné priame riziká pre bankový systém v Nórsku sú spojené s potenciálnymi úverovými stratami z nových hypotekárnych úverov, keďže tieto úvery boli poskytnuté v prostredí možného nadhodnotenia cien nehnuteľností. Okrem toho, ak je pokles cien nehnuteľností výrazný, domácnosti môžu pocítiť negatívny dosah bohatstva, alebo sa dostať do negatívnej majetkovej pozície. Ak sa navyše napríklad zvýši nezamestnanosť a/alebo sa zníži rast príjmov domácností, niektoré domácnosti môžu mať ťažkosti so splácaním svojich dlhov. Súvisiaci negatívny vplyv na príjmy domácností a negatívny dosah bohatstva môžu posilniť počiatočný šok, ak sú domácnosti nútené znížiť spotrebu, aby mohli splácať svoje úvery na bývanie. To by mohlo viesť k druhotným účinkom a k zvýšeniu rizík pre úverové inštitúcie a finančný systém.

⁽²⁾ Pozri „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, november 2016, dostupné na webovom sídle ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ 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).

⁽⁴⁾ 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).

⁽⁵⁾ 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).

⁽⁶⁾ 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).

⁽⁷⁾ 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).

⁽⁸⁾ 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).

⁽⁹⁾ 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, november 2019, dostupné na webovom sídle ESRB www.esrb.europa.eu.

- e) ESRB berie na vedomie skutočnosť, že Nórsko implementovalo ucelený súbor opatrení zameraných na dlžníkov a opatrení založených na kapitáli, ktorých cieľom je zabezpečiť odolnosť tak úverových inštitúcií, ako aj dlžníkov. Dolná hranica straty v prípade zlyhania (LGD) a požiadavky na modely pravdepodobnosti zlyhania (PD) ⁽¹²⁾ spolu s proticyklickým kapitálovým vankúšom sú dôležitými opatreniami založenými na kapitáli, ktoré by mali zabezpečiť, že úverové inštitúcie budú schopné absorbovať straty plynúce z potenciálneho hospodárskeho alebo finančného šoku. Nórske orgány navyše aktivovali širokú škálu opatrení zameraných na dlžníkov: kombináciu limitov na pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV) a pomer výšky dlhu k výške príjmu (DTI), ako aj testy dostupnosti úverov. Boli zdokumentované účinky opatrení zameraných na dlžníkov a v súvislosti s pomermi, na ktoré sa uplatňujú limity sa znížil podiel hypoték na nehnuteľnosti s vysokou hodnotou. Napriek značnému úsiliu, ktoré bolo vynaložené v oblasti makroprudenciálnej politiky, sú systémové riziká spojené s trhom nehnuteľností na bývanie naďalej v Nórsku zvýšené.
- f) Súčasná opatrenia makroprudenciálnej politiky sa hodnotia ako vhodné na zmiernenie zistených systémových rizík súvisiacich so zraniteľnými miestami v sektore nehnuteľností na bývanie v Nórsku. Stále však existuje určité systémové riziko spojené s nórske trhom s nehnuteľnosťami na bývanie a preto bola makroprudenciálna politika posúdená ako čiastočne dostatočná. V oblasti makroprudenciálnej politiky bol predmetom prvoradého záujmu oslabenie identifikovaných zraniteľných miest, čoho výsledkom je ucelený súbor politických opatrení. Makroprudenciálna politika by však mohla byť doplnená rozsiahlejšími politickými opatreniami zameranými na obmedzenie alebo odstránenie faktorov, ktoré uľahčujú alebo podporujú zvyšovanie zadlženosti domácností. Tieto opatrenia by mali podporovať existujúce makroprudenciálne opatrenia s cieľom účinne a efektívne riešiť zostávajúce zraniteľné miesta identifikované na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie v Nórsku a zároveň by nemali vytvárať neprimerané náklady pre reálnu ekonomiku a finančný systém v Nórsku. Medzi ďalšie opatrenia by mohlo patriť odstránenie stimulov na zvýšenie zadlženosti domácností zvýšením efektívnosti na trhu s nájmom nehnuteľností a výstavbou bývania vo vlastnom obydli, ako aj zabezpečením dostatočnej ponuky bývania. Ak sa neprijme žiadne iné opatrenie a zraniteľné miesta sa neoslabia, alebo ak sa vzhľadom na hospodársky a finančný vývoj posilnia, mohli by sa existujúce makroprudenciálne opatrenia sprísniť alebo by sa mohli aktivovať nové.
- (9) Pri aktivácii opatrení na riešenie zistených zraniteľných miest by ich kalibrácia a zavádzanie mali zohľadňovať postavenie Nórska v hospodárskom a finančnom cykle a potenciálne dôsledky, pokiaľ ide o súvisiace náklady a prínosy.
- (10) 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 identifikovala v sektore nehnuteľností na bývanie v Nórsku 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 je podľa ESRB hlavným zraniteľným miestom vysoká zadlženosť domácností spojená s dlhodobým rastom cien nehnuteľností a ich potenciálnym nadhodnotením.

Vo Frankfurte nad Mohanom 27. júna 2019

Vedúci sekretariátu ESRB
v mene generálnej rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

⁽¹²⁾ Nórsko zaviedlo prísnejšie požiadavky na prístup založený na interných ratingoch v súvislosti s hypotekárnymi úvermi vrátane dolnej hranice LGD vo výške 20 % a osobitných požiadaviek pre výpočet PD pre hypotekárne úvery. Podľa vnútroštátnych orgánov dolná hranica LGD a požiadavky na výpočet PD viedli k zvýšeniu priemernej rizikovej váhy pre hypotekárne úvery v prípade nórskech bánk, ktoré používajú prístup založený na interných ratingoch.