

VAROVANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ**z 2. decembra 2021****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Bulharsku v strednodobom horizonte****(ESRB/2021/12)**

(2022/C 122/03)

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 článok 3 ods. 2 písm. c) a články 16 a 18,so zreteľom na rozhodnutie Európskeho výboru pre systémové riziká z 20. januára 2011, ktorým sa prijíma rokovací poriadok Európskeho výboru pre systémové riziká (ESRB/2011/1) ⁽²⁾, a najmä na jeho článok 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 veľkú časť súvah bánk. Okrem toho, výstavba bytov je zvyčajne dôležitou súčasťou reálnej ekonomiky ako zdroj 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 akejkoľvek 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 nastavené stimuly počas vzostupu cyklu nehnuteľností môžu mať vážne negatívne dôsledky pre finančnú stabilitu aj reálnu ekonomiku. Vzhľadom na význam nehnuteľností na bývanie 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 zmiernovania 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), posilnenie týchto zraniteľných miest spôsobujú aj štrukturálne faktory. Tieto štrukturálne faktory môžu zahŕňať nedostatok ponuky nehnuteľností, ktorá vyvíja vzostupný tlak na ceny nehnuteľností a dlh pre domácnosti, ktoré si kupujú svoj vlastný majetok, a 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.
- (5) Prepuknutie pandémie ochorenia COVID-19 v roku 2020 a súvisiaca kríza nevedli k cyklickému poklesu na trhoch s nehnuteľnosťami. Práve naopak, rast reálnych cien nehnuteľností a rast úverov sa po období postupného rastu a v prostredí nízkych úrokových sadzieb vo viacerých krajinách ďalej zrýchľovali, pričom do veľkej miery predbehli rast príjmov domácností. S cieľom zmierniť dosah pandémie a z nej vyplývajúcej hospodárskej neistoty sa vykonávajú rôzne opatrenia a politiky, ako sú moratóriá a verejné záruky. V tomto širokom politickom kontexte sa

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.⁽²⁾ Ú. v. EÚ C 58, 24.2.2011, s. 4.

v minulosti naplánované makroprudenciálne opatrenia dočasne uvoľnili alebo sa v niektorých krajinách odložila ich aktivácia. V súčasnosti spozorované zlepšenie hospodárskej situácie umožňuje upraviť makroprudenciálnu politiku v krajinách, v ktorých narastali zraniteľné miesta súvisiace s nehnuteľnosťami na bývanie.

- (6) Európsky výbor pre systémové riziká (ESRB) nedávno uskutočnil v celom EHP systematické a výhľadové hodnotenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie.
- (7) Pokiaľ ide o Bulharsko, toto nedávne hodnotenie odhalilo, že:
- Reálne ceny nehnuteľností za posledné dva roky v Bulharsku rástli mierne a do polovice roka 2020 sa medziročne priemerne zvýšili o približne 3,5 %. Odvtedy sa rast reálnych cien nehnuteľností zrýchlil na približne 7 % v polovici roka 2021, v čom sa odrážajú tiež základné efekty nižšieho rastu cien nehnuteľností v prvej polovici roka 2020. Podľa odhadov Българска народна банка (Bulharskej národnej banky) boli ceny nehnuteľností na konci roka 2020 mierne nadhodnotené.
 - Ročný rast úverov domácnostiam na kúpu nehnuteľnosti sa v Bulharsku za posledné roky zároveň výrazne zrýchlil a v auguste 2021 dosiahol v reálnom vyjadrení 13 %.
 - Podľa Európskeho orgánu pre bankovníctvo úroveň nesplácaných úverov v sektore nehnuteľností na bývanie v Bulharsku v druhom štvrťroku 2021 predstavovala 5,3 %⁽¹⁾. Vysoký podiel krytia týchto úverov (48,1 % v porovnaní s 25,7 % pre celú Úniu) je zároveň dôležitým zmierňujúcim faktorom.
 - V tejto súvislosti bola zadlženosť domácností v Bulharsku pomerne nízka, no počas pandémie ochorenia COVID-19 sa mierne zvýšila. Podiel vlastníkov nehnuteľností na bývanie s hypotekárnym úverom je navyše veľmi nízky. V dôsledku toho je objem hypotekárných úverov v Bulharsku na pomerne nízkej úrovni a celkovo (t. j. vrátane podnikových úverov zabezpečených zábezpekou vo forme nehnuteľného majetku určeného na podnikanie) v roku 2020 predstavoval 27 % HDP v porovnaní s 52 % v prípade celej Únie. Veľká väčšina úverov je však s pohyblivými úrokovými sadzbami, a preto sú domácnosti zraniteľné v prípade výrazných zmien úrokových sadzieb.
 - Banky pôsobiace v Bulharsku majú zároveň pomerne vysokú úroveň vlastných zdrojov, pričom podiel kapitálu Tier 1 dosiahol v decembri 2020 hodnotu 24 %. Ak sa teda zraniteľné miesta súvisiace s nehnuteľnosťami na bývanie budú zväčšovať, vysoká absorpčná kapacita bankového sektora by bola zmierňujúcim faktorom, pokiaľ ide o riziká pre finančnú stabilitu, ktoré by sa mohli kumulovať. Ďalším špecifikom tohto bankového sektora je prevládajúce používanie štandardizovaného prístupu pre expozície voči kreditnému riziku, ktoré zmierňuje potenciálne riziká súvisiace s nehnuteľnosťami na bývanie. Podiel rizikovo vážených aktív z celkových aktív zostáva na úrovni 50 %. Skutočná riziková váha bánk, ktoré v prípade úverov na nehnuteľnosti na bývanie poskytovaných domácnostiam používajú štandardizovaný prístup, je preto 48 %, zatiaľ čo skutočná riziková váha bánk, ktoré používajú interné ratingy, je 25 %.
 - V porovnaní s Úniou ako celkom je síce podiel hypotekárných úverov v portfóliách bánk obmedzený a úroveň zadlženosti domácností je v súčasnosti nízka, no priaznivé podmienky financovania hypoték by v strednodobom horizonte mohli predstavovať riziko vzniku špirály medzi cenami nehnuteľností a hypotekárnymi úvermi. Na jednej strane stúpajúce ceny nehnuteľností znamenajú, že hodnota zábezpeky pre úvery na nehnuteľnosti sa zvyšuje, čo umožňuje väčšie využívanie finančnej páky dlžníkmi. Na druhej strane je rast cien nehnuteľností zvyčajne sprevádzaný pozitívnym makroekonomickým vývojom, čo môže viesť k uvoľneniu podmienok poskytovania úverov, na ktoré pristúpili poskytovatelia úverov. Zvyšujúca sa ponuka úverov na nehnuteľnosti zároveň môže predstavovať ďalší tlak na rast cien nehnuteľností. Takáto špirála by v strednodobom horizonte mohla viesť k vzniku realitnej cenovej bubliny a nadmernej zadlženosti domácností.
 - ESRB uznáva, že v Bulharsku je zavedených viacero opatrení, ktoré zmierňujú súčasné zraniteľné miesta súvisiace s nehnuteľnosťami na bývanie. Najmä kladná miera proticyklického kapitálového vankúša je vhodným nástrojom na riešenie zraniteľných miest súvisiacich s rýchlym rastom úverov, ktorý sa týka viacerých sektorov, a na zvýšenie odolnosti bankového sektora. V septembri 2021 sa rozhodlo o zvýšení proticyklického kapitálového vankúša z 0,5 % na 1 % s účinnosťou od 1. októbra 2022. ESRB tiež poznamenáva, že v Bulharsku bol v roku 2019 vytvorený právny rámec pre opatrenia zamerané na dlžníkov a že v súlade s článkom 124

⁽¹⁾ Prehľad rizík Európskeho orgánu pre bankovníctvo, dostupný na adrese <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>

nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 (*) sa na hypotekárne úvery s relatívne vyššími pomermi výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v prípade bánk, ktoré využívajú štandardizovaný prístup, uplatňuje minimálna úroveň rizikovej váhy. Časti expozície zabezpečenej hypotekárnymi úvermi na nehnuteľnosti na bývanie, ktorá neprekračuje 70 % hodnoty zábezpeky, je priradená váha 35 %.

- h) Z hľadiska budúceho vývoja a s ohľadom na strednodobý výhľad vývoja rizík sa súčasný súbor opatrení makroprudenciálnej politiky považuje za čiastočne vhodný a čiastočne dostatočný. Okrem opatrení založených na kapitáli, ktoré sa v súčasnosti uplatňujú, by bolo vhodné zaviesť opatrenia zamerané na dlžníkov s cieľom postupovať preventívne proti potenciálnemu zväčšovaniu špirály medzi cenami nehnuteľností a hypotekárnymi úvermi.
- (8) Pri aktivácii opatrení na riešenie zistených zraniteľných miest by ich kalibrácia a zavádzanie mali zohľadňovať postavenie Bulharska v hospodárskom a finančnom cykle a potenciálne dôsledky, pokiaľ ide o súvisiace náklady a prínosy,

PRIJALA TOTO VAROVANIE:

ESRB identifikoval v sektore nehnuteľností na bývanie v Bulharsku 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 vysoký rast hypotekárnych úverov, známky nadhodnotenia cien nehnuteľností a chýbajúce opatrenia zamerané na dlžníkov, ktoré by mohli zmierňovať hromadenie rizík súvisiacich so sektorom nehnuteľností na bývanie.

Vo Frankfurt nad Mohanom 2. decembra 2021

Vedúci sekretariátu ESRB
v mene Generálnej rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

(*) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 (Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 1).