

VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 2. prosince 2021****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí na Slovensku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2021/16)**

(2022/C 122/07)

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 čl. 3 odst. 2 písm. c) a články 16 a 18 uvedeného nařízení,

s ohledem na rozhodnutí Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2011/1 ze dne 20. ledna 2011, kterým se přijímá jednací řád Evropské rady pro systémová rizika ⁽²⁾, a zejména na článek 18 uvedeného rozhodnutí,

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 bank. Výstavba obytných nemovitostí je kromě toho typickým 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, nadměrné zadlužování 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 strukturální faktory může patřit nedostatečná nabídka bydlení, jež vytváří tlak na růst cen nemovitostí a zadlužení domácností, které si kupují svou vlastní nemovitost, a 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.
- (5) Propuknutí pandemie COVID-19 v roce 2020 a s tím spojená krize nezpůsobily cyklický pokles na trzích s bydlením. Naopak, po období postupného růstu a v prostředí nízkých úrokových sazeb došlo v některých zemích k dalšímu zrychlení růstu reálných cen obytných nemovitostí a úvěrů, který výrazně předstihl růst příjmů domácností. Ke zmírnění dopadů pandemie a jí způsobené hospodářské nejistoty byla zavedena různá opatření a učiněny různé politické kroky, jako jsou moratoria na splácení či veřejné záruky. V tomto širším politickém

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

⁽²⁾ Úř. věst. C 58, 24.2.2011, s. 4.

kontextu byla v některých zemích dočasně uvolněna dříve plánovaná makrobezpečnostní opatření nebo byla odložena jejich aktivace. Aktuálně patrné zlepšování hospodářské situace umožňuje upravit makrobezpečnostní politiku v zemích, kde i nadále dochází k nárůstu zranitelných míst spojených se sektorem obytných nemovitostí.

- (6) Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého EHP.
- (7) Pokud jde o Slovensko, z tohoto nedávného hodnocení vyplynulo, že:
- a. Reálné ceny obytných nemovitostí na Slovensku v posledních pěti letech neustále rostly. I přes zpřísnění právně závazného limitu pro poměr úvěru k hodnotě nemovitosti došlo od začátku roku 2019 ke zrychlení růstu cen obytných nemovitostí. Během pandemie COVID-19 růst cen dále zrychloval a reálné meziroční zvýšení cen obytných nemovitostí dosáhlo ve druhém čtvrtletí roku 2021 téměř 16 %, což je druhá nejvyšší míra v Unii. Cenová dostupnost bydlení navíc postupně klesá, protože ceny obytných nemovitostí rostou rychleji než příjmy domácností. Metriky nadhodnocení ukazují nárůst rizika nadhodnocení cen obytných nemovitostí. Cenovou dynamiku udržuje hospodářství ve fázi expanze, nízké úrokové sazby, vyšší úspory domácností a silná poptávka domácností po novém bydlení, při současném nedostatku nabídky.
 - b. Růst hypotečních úvěrů na Slovensku patří v posledních třech letech navzdory politickým opatřením mezi nejvyšší v Unii, a nezastavily jej ani otřesy spojené s pandemií COVID-19. Slovenský hypoteční trh se vyznačuje nízkými úrokovými sazbami, silnou poptávkou po hypotékách, kterou dále posilují rostoucí ceny obytných nemovitostí, a silnou konkurencí mezi věřiteli. Slovenský bankovní sektor je navíc charakteristický jednou z nejvyšších expozic vůči realitnímu trhu v zemích EHP.
 - c. V posledních letech vzrostla v důsledku intenzivních úvěrových aktivit zadluženost slovenských domácností. Po letech dvojciferného růstu reálné zadluženosti domácností se tempo růstu zpomalilo a v roce 2020 se stabilizovalo přibližně na 4 %. Navzdory tomuto zpomalení, k němuž došlo i v důsledku opatření makrobezpečnostní politiky (zavedení limitu pro poměr dluhu k příjmům a zpřísnění limitu pro poměr obsluhy dluhu k příjmům), patří růst zadluženosti domácností stále mezi nejvyšší v Unii a vedl i k nárůstu poměru dluhu k HDP. Ačkoli domácnosti po celou dobu pandemie COVID-19 snižovaly svou spotřebu, jejich poptávka po úvěrech na bydlení byla i nadále vysoká. Ve skutečnosti se nedávno zvýšila míra refinancování hypotečních úvěrů, které je často spojeno s navýšením původní částky jistiny. Další zranitelné místo souvisí s tím, že splatnost významné části úvěrů přesahuje důchodový věk dlužníka. Tento vývoj i příslušná zranitelná místa je třeba do budoucna pečlivě sledovat.
 - d. Vznik výše uvedených zranitelných míst lze přičítat i celé řadě strukturálních faktorů, jako je příznivý daňový režim, pokud jde o trh s nemovitostmi, či omezená funkčnost trhu s nájemním bydlením.
 - e. ESRB konstatuje, že Slovensko zavedlo několik opatření směřujících ke zmírnění stávajících zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí, a to zejména komplexní soubor opatření týkajících se dlužníka, jejichž cílem je vhodným způsobem řešit příslušná rizika spojená s hypotečními úvěry a zranitelností dlužníků. Kladná sazba proticyklické kapitálové rezervy je navíc přiměřeným nástrojem k řešení zranitelných míst souvisejících s rychlým růstem úvěrů, který je plošný napříč sektory, a ke zvýšení odolnosti bankovního sektoru.
 - f. Z hlediska budoucího vývoje a s přihlédnutím ke střednědobému výhledu rizika se stávající nastavení makrobezpečnostní politiky považuje za přiměřené a částečně postačující. Vzhledem k pokračujícímu nárůstu určitých zranitelných míst by bylo vhodné upravit stávající opatření týkající se dlužníka. Pokud by i nadále trvala kumulace cyklických rizik nebo pokud by se prohloubily strukturální zranitelnosti, mohly by slovenské orgány zvážit obnovení proticyklické kapitálové rezervy nebo zavedení sektorové kapitálové rezervy pro krytí systémového rizika s cílem dále zvýšit odolnost vůči rizikům v sektoru obytných nemovitostí. Další možností, jak zvýšit odolnost bankovního sektoru, je aktivovat minimální úroveň rizikové váhy pro expozice v sektoru obytných nemovitostí založené na interním ratingu podle článku 458 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013^(*). Kromě makrobezpečnostních opatření by zdroje systémových rizik souvisejících se slovenským sektorem obytných nemovitostí mohly omezit úpravy příznivého daňového režimu pro tento sektor, a také opatření ke zlepšení fungování trhu s nájemním bydlením.

(*) Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o oběžetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 1).

- (8) Při aktivaci opatření k řešení identifikovaných zranitelných míst by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Slovenska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí na Slovensku 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 má ESRB za to, že hlavní zranitelná místa spočívají v rostoucím riziku nadhodnocení cen obytných nemovitostí spojeném s vysokou mírou růstu cen těchto nemovitostí, a také v rostoucí zadluženosti domácností spolu s oblastmi rizik spojených s rostoucí zadlužeností domácností a poskytováním hypotečních úvěrů.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 2. prosince 2021.

*Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO*
