

VAROVANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ**z 22. septembra 2016****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie vo Fínsku v strednodobom horizonte****(ESRB/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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 a 16,

keďže:

- (1) Na základe skúseností z mnohých krajín je zjavné, že skutočnosť, že sa prejavia zraniteľné miesta sektora nehnuteľností na bývanie, môže byť zdrojom významných rizík pre finančnú stabilitu na domácom trhu a môže mať závažné negatívne dôsledky pre reálnu ekonomiku, ako aj prípadné negatívne účinky pre iné krajiny.
- (2) Európsky výbor pre systémové riziká (ESRB) uskutočnil nedávno v celej Únii systematické výhľadové hodnotenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie, v rámci ktorého identifikoval v ôsmich krajinách určité v strednodobom horizonte zraniteľné miesta, ktoré predstavujú zdroj systémového rizika pre finančnú stabilitu, a ktoré môžu mať závažné negatívne dôsledky pre reálnu ekonomiku.
- (3) Hodnotenie zraniteľných miest uskutočnené ESRB upozorňuje v prípade Fínska na tieto skutočnosti:
 - a) Ako hlavné zraniteľné miesto sektora nehnuteľností na bývanie vo Fínsku bola identifikovaná už vysoká a stále rastúca úroveň zadlženosti domácností. Pomer zadlženosti k príjmom fínskych domácností je v súčasnosti na historicky najvyššej úrovni a je tiež nad priemerom Únie. Je tomu tak vzhľadom na skutočnosť, že rast príjmov domácností sa zastavil, kým ich zadlženosť rastie. Dlh sa navyše koncentruje v relatívne malej skupine vysoko zadlžených domácností. Tieto domácnosti by boli v prípade nepriaznivých hospodárskych podmienok alebo nepriaznivého vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie obzvlášť zraniteľné. Úvery s pohyblivou úrokovou sadzbou sú navyše najčastejšie poskytovanými úvermi na fínskom hypotekárnom trhu, čo domácnosti vystavuje úrokovým rizikám.
 - b) V posledných rokoch došlo k výraznému spomaleniu rastu úverov a cien nehnuteľností na bývanie, čo predstavuje vývoj, ktorý do určitej miery zmierňuje identifikované riziká pre finančnú stabilitu. Pre fínske domácnosti je navyše bežné, že svoj hypotekárny dlh amortizujú, a preto je priemerný pomer úveru k hodnote podstatne nižší pri nesplatených hypotékach ako pri nových úveroch.
 - c) V súčasnosti sú cenové ukazovatele pre nehnuteľnosti na bývanie, ako napr. pomer ceny k príjmu a pomer ceny k nájmu, blízko k dlhodobému priemeru, a neexistujú teda žiadne dôkazy o nadhodnotení cien nehnuteľností na bývanie. Vzhľadom na slabé hospodárske vyhliadky pre fínske hospodárstvo v súčasnosti by však mohlo existovať riziko zníženia cien nehnuteľností na bývanie v prípade negatívneho hospodárskeho šoku. V júli 2016 bol vo fínskej legislatíve zavedený limit pre pomer úveru k hodnote pre nové úvery na bývanie s cieľom zabezpečiť minimálne krytie kolaterálom pre nové hypotekárne úvery, čo bude užitočné v prípade, že dôjde k zníženiu cien.
 - d) Fínske banky majú v porovnaní s európskymi partnermi veľké portfóliá hypoték s nižšími rizikovými váhami. Fínske banky sa navyše vo veľkej miere spoliehajú na trhové financovanie, čo sa počas obdobia finančnej nestability ukázalo ako menej stabilný zdroj financovania. Tieto zraniteľné miesta umocňuje vysoká koncentrácia vo fínskom bankovom sektore a jeho veľkosť v porovnaní s celkovým hospodárstvom. Vzhľadom na prepojenia medzi bankami v škandinávsko-pobaltskom regióne môžu mať problémy spojené s napätím na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie v ktorejkoľvek krajine regiónu významné následky pre bankové systémy v iných krajinách. Fínske banky však patria k tým bankám v Únii, ktoré majú najvyššiu úroveň kapitalizácie a kvalita ich kapitálu je vysoká. Vzhľadom na celkovo vysoké ukazovatele platobnej schopnosti fínskych bánk, ako aj kapitálové vankúše zavedené fínskymi orgánmi sa bankový systém javí byť odolným voči priamemu šoku v sektore nehnuteľností na bývanie.

(¹) Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e) Hospodársky alebo finančný šok by mohol viesť ku kryštalizácii niektorých z uvedených rizík – napr. ak nárastie nezamestnanosť a/alebo sa zníži rast príjmov, môže byť pre niektoré vysoko zadlžené domácnosti ťažšie splácať dlhy a počet nesplácaných hypoték sa môže zvýšiť, čo môže viesť k priamym úverovým stratám bánk, najmä ak zároveň dochádza k zníženiu cien nehnuteľností na bývanie. Navyše, ak sa naplní nepriaznivý scenár hospodárskeho vývoja, môžu s ním súvisiace negatívne účinky na príjem domácností a blahobyt zvýrazniť pôvodný šok, čím znásobia priame a nepriame negatívne účinky pre finančnú stabilitu (napr. ak sú domácnosti v záujme splácania svojich hypotekárnych úverov nútené znížiť spotrebu).
- f) ESRB zaznamenal opatrenia uplatnené vo Fínsku v súvislosti s trhom nehnuteľností na bývanie vrátane postupného rušenia možnosti zníženia základu dane o úroky z hypoték, zavedenia limitu pre pomer úveru k hodnote pri nových úveroch, zámeru posilniť povinnú kapitálovú primeranosť pre hypotekárne expozície a skorého zavedenia kapitálových vankúšov (vrátane osobitných požiadaviek pre systémovo dôležité banky). Hoci sú tieto opatrenia primerané k povahe zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie vo Fínsku, nemusia byť dostatočné. Malo by sa však uviesť, že fínske orgány nemajú zákonné právomoci uplatniť iné relevantné makroprudenciálne opatrenia, ako sú limity pre pomer výšky úveru k príjmom, pomer zadlženosti k príjmom alebo pomer dlhovej služby k príjmom, ktoré by mohli byť použité na obmedzenie ďalšieho rastu zadlženosti domácností,

PRIJALA TOTO VAROVANIE:

ESRB identifikovala v sektore nehnuteľností na bývanie vo Fínsku 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 vysoká a rastúca zadlženosť domácností, najmä niektorých skupín domácností. Ak by sa navyše riziká naplnili, mohlo by to mať prípadne následky aj pre iné krajiny v škandinávsko-pobaltskom regióne.

Vo Frankfurt nad Mohanom 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO
najvyšší predstaviteľ sekretariátu ESRB
v mene Generálnej rady ESRB