

**VAROVANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ****z 22. septembra 2016****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Spojenom kráľovstve v strednodobom horizonte****(ESRB/2016/12)**

(2017/C 31/09)

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<sup>(1)</sup>, a najmä na jeho články 3 a 16,

keďže:

- (1) Na základe skúseností z mnohých krajín je zjavné, že skutočnosť, že sa prejavujú 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 Spojeného kráľovstva na tieto skutočnosti:
  - a) Neistota po referende týkajúcom sa členstva v Európskej únii, ktoré sa konalo 23. júna 2016 v Spojenom kráľovstve, mohla byť zlomovým bodom na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie v Spojenom kráľovstve.
  - b) Okamžitým dôsledkom referenda bol prudký pokles hodnoty akcií staviteľov nehnuteľností a dôvery spotrebiteľov. Ceny nehnuteľností na bývanie zaznamenali v júli 2016 medzimesačný pokles o 0,2 %, hoci v auguste 2016 opätovne rástli a vykázali medzimesačný nárast o 0,2 %.
  - c) Pred referendum sa hlavné zraniteľné miesta sektora nehnuteľností na bývanie v Spojenom kráľovstve týkali vysokej úrovne zadlženosti domácností a cien nehnuteľností na bývanie, ktoré rástli počas niekoľkých rokov, a možného vzájomného posilňovania týchto zraniteľných miest.
  - d) Predovšetkým zadlženosť domácností v porovnaní s ich príjmom a veľkosťou ekonomiky je vysoká v porovnaní s ostatnými krajinami Únie. Aj keď to môže byť sčasti spôsobené štrukturálnymi faktormi, akými sú vysoko rozvinutý bankový systém a štrukturálny nedostatok bývania v Spojenom kráľovstve, môže to tiež naznačovať zvýšenie úrovne rizík. Riziká spojené s vysokou úrovňou zadlženosti domácností sčasti zmiernujú skutočnosť, že agregovaný pomer zadlženosti k príjmom domácností klesol v období rokov 2008 a 2012/2013 a odvtedy zostal nezmenený. Okrem toho podiel domácností s veľmi vysokými úrovňami zadlženosti v porovnaní s ich príjmami počas posledných rokov klesol a v určitej miere tiež poklesli nové úvery s vysokým pomerom výšky úveru k príjmom.
  - e) Ceny nehnuteľností na bývanie v nominálnom vyjadrení presiahli v roku 2015 svoj predkrízový vrchol, hoci v reálnom vyjadrení sú ceny nižšie ako ich vrchol pred krízou. Okrem toho sa ceny nehnuteľností na bývanie oddelili od rastu nájomného a príjmov: počas posledných rokov bol rast cien nehnuteľností na bývanie viac ako trikrát vyšší ako rast príjmov a pomer ceny k nájomu zaznamenal od konca roka 2012 prudký nárast.
  - f) Bank of England a niektoré medzinárodné inštitúcie upravili po referende smerom nadol výhľad pre ekonomiku Spojeného kráľovstva a trh s nehnuteľnosťami. Bank of England v súčasnosti očakáva, že agregované ceny nehnuteľností počas nasledujúceho roka mierne poklesnú a objem schválených hypotekárnych úverov bude tiež nižší. Ak sa preukáže, že táto prognóza je správna, zníži sa tempo hypotekárneho zadlženia, a teda v strednodobom horizonte dôjde k zmierneniu zraniteľných miest. Spomalenie hospodárskeho rastu by však mohlo viesť ku kryštalizácii niektorých z uvedených rizík, napr. ak narastie nezamestnanosť a/alebo sa zníži rast príjmov, môže byť pre niektoré domácnosti ťažšie splácať dlhy.

<sup>(1)</sup> Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.

- g) Navyše, ak sa naplní nepriaznivý scenár pre hospodársky vývoj, môžu s ním súvisiace negatívne účinky na príjem domácností a blahobyt zvýrazniť pôvodný šok s priamymi a nepriamymi negatívnymi účinkami na finančnú stabilitu (napr. ak sú domácnosti v záujme splácania svojich hypotekárnych úverov nútené znížiť spotrebu, alebo ak dôjde k zvýšeniu počtu nesplácaných hypoték). Okrem toho, rastúci a rozsiahly sektor nehnuteľností kúpených na účely prenájmu v Spojenom kráľovstve má potenciál zvýrazniť pokles na trhu s nehnuteľnosťami, keďže investori nehnuteľností kúpených na účely prenájmu budú s väčšou pravdepodobnosťou predávať, ak sa očakáva, že ceny nehnuteľností poklesnú.
- h) Bank of England prijala 3. augusta 2016 balík opatrení na podporu ekonomiky, vrátane zníženia úrokových sadzieb a opatrenia, ktorými sa má zabezpečiť, že nižšie úrokové sadzby sa prenesú do reálnej ekonomiky. Tieto opatrenia by mali pomôcť hypotekárnym dlžníkom a trhu s nehnuteľnosťami a môžu zmierniť riziká v prípade hospodárskeho poklesu.
- i) Je tiež možné, že spomalenie na trhu s nehnuteľnosťami sa ukáže ako dočasné a po istom čase môžu ceny nehnuteľností, objem schválených hypotekárnych úverov a zadlženosť domácností začať opäť rásť. Pri takomto scenári by zraniteľné miesta súvisiace s nehnuteľnosťami na bývanie naďalej rástli. Výbor pre finančnú politiku (*Financial Policy Committee*), úrad pre prudenciálnu reguláciu (*Prudential Regulation Authority*) a úrad na kontrolu konania finančných inštitúcií pre finančné riadenie (*Financial Conduct Authority*) uplatnili pred referendum niekoľko opatrení zameraných na zmiernenie a obmedzenie takýchto zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie, vrátane tých, ktoré vyplývajú zo zvyšovania zadlženosti domácností. Tieto opatrenia sa prejavili v zvýšení odolnosti hypotekárnych dlžníkov.
- j) Zvlášť pokiaľ ide o bankový systém, Bank of England prijala opatrenia s cieľom zabezpečiť, aby bol bankový systém Spojeného kráľovstva odolný voči silnejším otrasom na trhu s nehnuteľnosťami. Stresové testy, ktoré počas posledných rokov vykonala Bank of England, posúdili odolnosť bankového systému voči podstatne závažnejším scenárom v porovnaní s tými, ktoré sa očakávajú v súčasnosti. Tieto stresové testy zabezpečili, aby boli banky kapitálovo vybavené nielen na zvládanie krízových situácií, ale tiež, aby mohli ďalej poskytovať úvery. Na základe tejto analýzy sa zdá, že bankový systém Spojeného kráľovstva by bol dostatočne odolný, aby zvládol otrasy na trhu s nehnuteľnosťami, ak by sa uvedené zraniteľné miesta v blízkej dobe kryštalizovali.
- k) Trh s nehnuteľnosťami na bývanie v Spojenom kráľovstve sa môže nachádzať v zlomovom bode. Vzhľadom na neisté dôsledky referenda o členstve Spojeného kráľovstva v Európskej únii ešte nie je možné posúdiť, či sa naakumulované zraniteľné miesta začnú teraz kryštalizovať alebo či budú po určitom čase rásť. Je pravdepodobné, že prijaté primerané opatrenia budú pri každom z týchto dvoch scenárov odlišné. Preto je pre britské orgány dôležité, aby podrobne sledovali vývoj situácie a na základe toho podľa potreby prispôbili opatrenia makroprudenciálnej politiky. Do budúcnosti bude potrebné zabezpečiť, aby sa akákoľvek úprava na trhu s nehnuteľnosťami vykonala primeraným tempom, a aby sa neobjavili nové zraniteľné miesta,

PRIJALA TOTO VAROVANIE:

ESRB identifikovala v sektore nehnuteľností na bývanie v Spojenom kráľovstve v strednodobom horizonte zraniteľné miesta, ktoré predstavujú zdroj systémového rizika pre finančnú stabilitu, pričom môžu mať závažné negatívne dôsledky pre reálnu ekonomiku. V súčasnosti existuje vysoká miera neistoty v súvislosti so strednodobým výhľadom pre trh s nehnuteľnosťami v Spojenom kráľovstve. Z makroprudenciálneho hľadiska sa však ESRB domnieva, že existujú riziká podľa rôznych scenárov na trhu s nehnuteľnosťami – či už v dôsledku kryštalizácie naakumulovaných zraniteľných miest, najmä spojených so zadlženosťou domácností a interakciou so zvýšenými cenami nehnuteľností na bývanie, alebo z dôvodu ďalšieho vytvárania zraniteľných miest. Je pravdepodobné, že prijaté primerané opatrenia budú pri každom z týchto dvoch scenárov odlišné. Preto je pre britské orgány dôležité, aby podrobne sledovali vývoj situácie a na základe toho podľa potreby prispôbili opatrenia makroprudenciálnej politiky.

Vo Frankfurte nad Mohanom 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO

najvyšší predstaviteľ sekretariátu ESRB

v mene Generálnej rady ESRB