

VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 2. prosince 2021****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Bulharsku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2021/12)**

(2022/C 122/03)

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 Bulharsko, z tohoto nedávného hodnocení vyplynulo, že:
- a. Ceny nemovitostí v Bulharsku v posledních dvou letech mírně rostly, a to do poloviny roku 2020 průměrně meziročně o 3,5 %. Od té doby růst reálných cen obytných nemovitostí zrychlil na přibližně 7 % v polovině roku 2021, což odráží i vlivy srovnávací základny vyplývající z nižšího růstu cen obytných nemovitostí v první polovině roku 2020. Z odhadů, jež sestavila Bulharská národní banka, vyplývá, že ceny obytných nemovitostí byly ke konci roku 2020 mírně nadhodnoceny.
 - b. Zároveň došlo v Bulharsku v posledních letech k výraznému zrychlení ročního růstu úvěrů domácnostem na bydlení, přičemž v srpnu 2021 dosáhl tento růst v reálných hodnotách 13 %.
 - c. Podle Evropského orgánu pro bankovníctví dosahovala míra úvěrů v selhání v bulharském sektoru obytných nemovitostí ve druhém čtvrtletí roku 2021 hodnoty 5,3 % ^(*). Důležitým zmírňujícím faktorem je ale zároveň vysoký ukazatel krytí u těchto úvěrů (48,1 %, oproti 25,7 % pro Unii jako celek).
 - d. Vzhledem k výše uvedenému je zadluženost domácností v Bulharsku na relativně nízké úrovni, i když v průběhu pandemie COVID-19 došlo k určitému nárůstu. Kromě toho je zde velmi nízký podíl vlastníků obytných nemovitostí zatížených hypotékou. Bulharsko má proto relativně nízký stav hypotečních úvěrů, odpovídající celkem 27 % HDP (tj. včetně podnikových úvěrů zajištěných obchodními nemovitostmi), v porovnání s 52 % pro Unii jako celek v roce 2020. Velká většina úvěrů má však proměnlivé úrokové sazby, a domácnosti jsou tak vystaveny potenciálně významným změnám těchto sazeb.
 - e. Banky působící v Bulharsku zároveň disponují relativně vysokým objemem kapitálu, přičemž kapitálový poměr tier 1 dosahoval v prosinci 2020 úroveň 24 %. Pokud by tedy došlo k dalšímu nárůstu zranitelných míst spojených s trhem obytných nemovitostí, vysoká absorpční kapacita bankovního sektoru by byla faktorem zmírňujícím možnou akumulaci rizik pro finanční stabilitu. Dalším specifickým aspektem bankovního sektoru je převládající využívání standardizovaného přístupu pro expozice úvěrového rizika, který zmírňuje možná rizika spojená s obytnými nemovitostmi. Podíl rizikově vážených aktiv k celkovým aktivům se nadále pohybuje nad 50 %. Efektivní riziková váha bank využívajících standardizovaný přístup pro úvěry na obytné nemovitosti pro domácnosti činí 48 %, zatímco efektivní riziková váha bank využívajících interní ratingy je 25 %.
 - f. V celkovém srovnání se zeměmi Unie lze konstatovat, že ačkoli je podíl hypotečních úvěrů v portfoliích bank omezený a nízká je i aktuálně úroveň zadlužení domácností, příznivé podmínky pro hypoteční financování by nicméně mohly ve střednědobém horizontu představovat riziko vzniku spirály mezi cenami obytných nemovitostí a hypotečními úvěry. Rostoucí ceny obytných nemovitostí na jedné straně znamenají, že se zvyšuje hodnota zajištění pro úvěry na nemovitosti, a to následně umožňuje vyšší míru zadluženosti na straně dlužníků. Na druhou stranu je růst cen obytných nemovitostí zpravidla doprovázen pozitivním makroekonomickým vývojem, který může vést k uvolnění úvěrových standardů, jimiž se řídí poskytovatelé úvěrů. Rostoucí nabídka úvěrů na financování nemovitostí může zároveň představovat další tlak na růst cen obytných nemovitostí. Ve střednědobém horizontu by taková spirála mohla vést ke vzniku úvěrově stimulované cenové bubliny v sektoru obytných nemovitostí a nadměrné zadluženosti domácností.
 - g. ESRB uznává, že Bulharsko zavedlo několik opatření, která zmírňují stávající zranitelná místa v sektoru obytných nemovitostí. Konkrétně kladná sazba proticyklické kapitálové rezervy je přiměřeným nástrojem k řešení zranitelných míst souvisejících s rychlým růstem úvěrů, který je plošný napříč sektory, a ke zvýšení odolnosti bankovního sektoru. V září 2021 bylo rozhodnuto, že sazba proticyklické kapitálové rezervy bude s účinností od 1. října 2022 zvýšena z 0,5 % na 1 %. ESRB rovněž konstatuje, že v Bulharsku byl v roce 2019 zaveden

^(*) Přehled ukazatelů rizik Evropského orgánu pro bankovníctví, k dispozici na adrese: <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>

právní rámec pro opatření týkající se dlužníka a že v souladu s článkem 124 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ⁽⁴⁾ se u bank, které se řídí standardizovaným přístupem, použije pro hypoteční úvěry s relativně vyššími poměry úvěru k hodnotě nemovitosti minimální úroveň rizikové váhy. Části expozice zajištěné zástavním právem k obytným nemovitostem, která nepřesahuje 70 % hodnoty zajištění, je přidělena váha 35 %.

- h. Z hlediska budoucího vývoje a s přihlédnutím ke střednědobému výhledu rizika se stávající nastavení makrobezpečnostní politiky považuje za částečně přiměřené a částečně postačující. Kromě aktuálně uplatňovaných opatření týkajících se kapitálu by bylo vhodné zavést opatření týkající se dlužníka, aby bylo možné preventivně zasáhnout proti možnému vytvoření spirály mezi cenami obytných nemovitostí a hypotečními úvěry.
- (8) Při aktivaci opatření k řešení identifikovaných zranitelných míst by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Bulharska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí v Bulharsku 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 ve vysokém růstu hypotečních úvěrů, známkách nadhodnocení cen obytných nemovitostí a neexistenci opatření týkajících se dlužníka, která by mohla zmírnit nárůst rizik souvisejících se sektorem obytných nemovitostí.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 2. prosince 2021.

*Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO*

⁽⁴⁾ Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 1).