

**VAROVANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ****z 2. decembra 2021****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Maďarsku v strednodobom horizonte****(ESRB/2021/15)**

(2022/C 122/06)

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 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) <sup>(2)</sup>, 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 zmierňovania 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

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

vykonávajú rôzne opatrenia a politiky, ako sú moratóriá a verejné záruky. V tomto širokom politickom kontexte sa 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 Maďarsko, toto nedávne hodnotenie odhalilo, že:
- a) Ročný rast reálnych cien nehnuteľností sa v rokoch 2015 až 2019 blížil k úrovni 10 % alebo ju presahoval, pričom obzvlášť výrazný bol v Budapešti. Podľa odhadov Magyar Nemzeti Bank (MNB) táto dynamika viedla k výraznému nadhodnoteniu, ktoré v treťom štvrtroku 2019 dosiahlo v Budapešti maximálnu úroveň 18 % a v celej krajine 3 %. Údaje MNB svedčia o tom, že vývoj cien sa v rôznych častiach krajiny výrazne líšil. Na jednej strane rast reálnych cien nehnuteľností v Budapešti sa začal koncom roka 2019 spomaľovať, v roku 2020 stagnoval alebo sa mierne znižoval a v prvej polovici roka 2021 zostal umiernený. Na druhej strane v iných oblastiach, najmä v menších obciach a vidieckych oblastiach, kde mali domácnosti nárok na vládne subvencie na kúpu nehnuteľnosti, sa rast cien zrýchlil na dvojcifernú úroveň. Z hľadiska budúceho vývoja bude pre vývoj cien nehnuteľností v Budapešti dôležitým faktorom návrat medzinárodného turizmu. V celej krajine môže k tlakom na ceny nehnuteľností spôsobeným dopytom prispieť ďalšie využívanie rôznych programov vládnych subvencií <sup>(3)</sup>, zatiaľ čo preferenčná sadzba dane z pridanej hodnoty na novú výstavbu <sup>(4)</sup> môže v strednodobom horizonte zmierniť obmedzenia na strane ponuky.
  - b) Objem hypotekárnych úverov sa od polovice roka 2018 výrazne zvyšoval, pričom miery reálneho ročného rastu boli vyššie ako 5 % alebo sa blížili k tejto úrovni. Hoci podľa odhadov MNB sa v roku 2020 iba približne polovica transakcií týkajúcich sa nehnuteľností uskutočnila prostredníctvom bankových úverov, reálny ročný rast hypotekárnych úverov sa od januára do augusta 2021 zrýchlil na priemernú úroveň 6,8 %. Reálny rast úverov domácností medziročne predstavoval priemerne 10 %. Hoci tento rast bol rýchlejší než reálny rast hypoték, spôsobuje ho rast úverov na podporu pred narodením dieťaťa, ako aj veľký podiel úverov domácností v moratóriu (31 % zo všetkých úverov na nehnuteľnosti na bývanie a 42 % akceptovateľných úverov na nehnuteľnosti na bývanie v júni 2021 stále spadalo do moratória, takže neboli amortizované). Bez vplyvu moratória dosiahol v prvej polovici roka 2021 podľa odhadov MNB reálny ročný rast hypotekárnych úverov úroveň 0,7 % a reálny ročný rast úverov domácností úroveň 2,7 %. K rastu úverov domácností prispela aj široká škála programov vládnych subvencií vrátane programu dodatočných vládnych subvencií zavedeného na začiatku roka 2021 <sup>(5)</sup>.
  - c) Hoci pred rokom 2008 sa hypotekárne úvery poskytovali s veľmi vysokými pomermi výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV), v prvej polovici roka 2021 malo 90 % z celkového objemu úverov pomery LTV vo výške menej ako 80 %. Do určitej miery to bolo dôsledkom rýchleho rastu cien nehnuteľností a amortizácie starých úverov. Pomery LTV pri nových úveroch sa okrem toho od roka 2015 obmedzujú na 80 %. Pokiaľ však ide o pomery dlhovej služby k výške príjmu (DSTI), v prvej polovici roka 2021 malo približne 22 % súčasných a takmer 25 % nových hypotekárnych úverov (v objemovom vyjadrení) pomery DSTI na úrovni medzi 40 a 60 %. Sčasti to bolo dôsledkom vyšších limitov pre pomer DSTI pre dlžníkov s vysokými príjmami, ktorých podiel v rámci poskytovania nových úverov sa zvyšuje: v prvej polovici roka 2021 malo na vyššie limity pre pomer DSTI na úrovni 60 % nárok približne 60 % nových úverov na bývanie (s mesačným čistým príjmom dlžníkov nad regulačnou prahovou hodnotou 500 000 HUF) a 5 % nových úverov na bývanie malo pomer DSTI vyšší ako 50 %. Hoci splatnosť nových úverov sa mierne predlžuje, dôkazy podľa MNB nenaznačujú, že dlhšie splatnosti sa vo vyššej miere používajú na obchádzanie súčasných limitov pre pomery DSTI.
  - d) V súvislosti s úvermi domácností sa po tom, ako MNB v roku 2017 zaviedla certifikačnú ochrannú známku, začali častejšie používať pevne stanovené úrokové sadzby. Dostupné sú len pre úvery na bývanie s fixáciou úrokovej sadzby aspoň na päť rokov. Expanziu úverov na bývanie s fixáciou úrokovej sadzby na dlhšie obdobie

<sup>(3)</sup> Subvencia na kúpu nehnuteľnosti a úvery na podporu pred narodením dieťaťa, ktoré sú bezúročnými bezúčelovými úvermi.

<sup>(4)</sup> Preferenčná sadzba dane z pridanej hodnoty na novú výstavbu bola opätovne zavedená v januári 2021 a poskytuje výhody obytným nehnuteľnostiam dokončeným do roka 2026 (so stavebným povolením vydaným do roka 2022).

<sup>(5)</sup> Program dodatočných vládnych subvencií poskytuje fiškálnu podporu domácnostiam, ktoré už sú zapojené do programu subvencií na kúpu nehnuteľnosti.

ešte posilnili nižšie limity pre pomery DSTI, ktoré sa od októbra 2018 vzťahujú na hypotekárne úvery s fixáciou úrokovej sadzby na obdobie kratšie ako 10 rokov. K februáru 2021 malo približne 75 % nových úverov pevne stanovenú úrokovú sadzbu na 10 rokov a asi 25 % na 5 rokov. S ohľadom na celkový objem úverov však úvery s fixáciou úrokovej sadzby na obdobie kratšie ako jeden rok stále predstavovali takmer 40 % poskytnutých úverov, hoci tento podiel sa postupne znižuje.

- e) Úverové moratórium súvisiace s pandémiou ochorenia COVID-19 bolo nedávno predĺžené do júna 2022. Došlo však k zmenšeniu objemu úverov akceptovateľných na moratórium a objem úverov domácnostiam, na ktoré sa vzťahuje moratórium, predstavuje 5 % z celového portfólia nesplatených úverov domácnostiam. Podľa analýzy MNB predstavujú úvery spadajúce pod skoršie a rozsiahlejšie moratórium pre dlžníkov z domácností, ktorí sú zamestnaní v zraniteľných sektoroch, približne 10 % všetkých nesplatených úverov.
- f) ESRB uznáva, že v Maďarsku sú zavedené makroprudenciálne opatrenia, ktoré zmiernujú súčasné zraniteľné miesta súvisiace s nehnuteľnosťami, konkrétne limity pre pomery LTV a DSTI. ESRB ďalej uznáva, že banky náležite rozpoznali zvýšenie úverového rizika spôsobeného predĺženým moratóriom, keď niektoré úvery klasifikovali ako úvery 2. fázy.
- g) 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. Ak budú zraniteľné miesta súvisiace s nehnuteľnosťami na bývanie rásť, k zmierneniu týchto zraniteľných miest by prispelo sprísnenie limitu pre pomer DSTI a jeho doplnenie o limit splatnosti a/alebo zavedenie vankúša na krytie systémového rizika alebo proticyklického kapitálového vankúša. Makroprudenciálna politika by však mala byť doplnená rozsiahlejšími politickými opatreniami zameranými na obmedzenie alebo odstránenie faktorov, ktoré uľahčujú alebo podporujú zvyšovanie zadlženosti domácností alebo nevyváženú cenovú dostupnosť bývania. Tieto opatrenia by mali podporovať existujúce makroprudenciálne opatrenia s cieľom účinne a efektívne riešiť zostávajúce zraniteľné miesta identifikované na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie v Maďarsku a zároveň by nemali vytvárať neprimerané náklady pre reálnu ekonomiku a finančný systém v Maďarsku. V Maďarsku môžu vládne subvencie a úvery na podporu prispieť k posilneniu dopytu po bývaní vo vlastnom obydľí, čo by v súvislosti s nedostatkom ponuky nehnuteľností viedlo k nadhodnoteniu cien nehnuteľností, ako aj k zadlženosti domácností. Medzi ďalšie opatrenia by mohlo patriť odstránenie stimulov na zvýšenie zadlženosti domácností, najmä vládnych subvencií a úverov na podporu, a zabezpečenie dostatočnej ponuky bývania a efektívneho trhu s nájmom nehnuteľností. Bolo by vhodné, aby vnútroštátne orgány v nasledujúcich štvrtrokoch naďalej monitorovali kreditnú kvalitu dlhu domácností v moratóriu a zabezpečovali primerané rezervy na očakávané straty.
- (8) Pri aktivácii opatrení na riešenie zistených zraniteľných miest by ich kalibrácia a zavádzanie mali zohľadňovať postavenie Maďarska 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 Maďarsku 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 zvyšujúce sa riziko nadhodnotenia cien nehnuteľností spojené s rýchlym rastom poskytovania hypotekárnych úverov a úverov domácností spolu s oblasťami zraniteľných miest spojených s dlžníkmi s vysokou dlhovou službou.

Vo Frankfurte nad Mohanom 2. decembra 2021

Vedúci sekretariátu ESRB  
v mene Generálnej rady ESRB  
Francesco MAZZAFERRO