



České vydání

Informace a oznámení

Ročník 62

30. října 2019

Obsah

I Usnesení, doporučení a stanoviska

DOPORUČENÍ

Evropská rada pro systémová rizika

2019/C 366/01	Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Belgii ve střednědobém horizontu (ESRB/2019/4)	1
2019/C 366/02	Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Dánsku ve střednědobém horizontu (ESRB/2019/5)	7
2019/C 366/03	Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku ve střednědobém horizontu (ESRB/2019/6)	14
2019/C 366/04	Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku ve střednědobém horizontu (ESRB/2019/7)	22
2019/C 366/05	Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Finsku ve střednědobém horizontu (ESRB/2019/8)	29
2019/C 366/06	Doporučení Evropské Rady Pro Systémová Rizika ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Švédsku ve střednědobém horizontu (ESRB/2019/9)	35
2019/C 366/07	Varování Evropské Rady pro Systémová Rizika ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v České republice (ESRB/2019/10)	41
2019/C 366/08	Varování Evropské rady pro systémová rizika ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Německu ve střednědobém horizontu (ESRB/2019/11)	45
2019/C 366/09	Varování Evropské rady pro systémová rizika ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Francii ve střednědobém horizontu (ESRB/2019/12)	49
2019/C 366/10	Varování Evropské rady pro systémová rizika ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí na Islandu ve střednědobém horizontu (ESRB/2019/13)	53

2019/C 366/11	Varování Evropské rady pro systémová rizika ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Norsku ve střednědobém horizontu (ESRB/2019/14)	57
---------------	---	----

IV *Informace*

INFORMACE ORGÁNŮ, INSTITUCÍ A JINÝCH SUBJEKTŮ EVROPSKÉ UNIE

Evropská komise

2019/C 366/12	Směnné kurzy vůči euru — 29. října 2019	60
2019/C 366/13	Oznámení o použití prováděcího nařízení Komise (EU) 2019/1131, kterým se zřizuje celní nástroj za účelem provedení článku 14a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1036 a článku 24a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1037	61

I

(Usnesení, doporučení a stanoviska)

DOPORUČENÍ

EVROPSKÁ RADA PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA

Doporučení Evropské rady pro systémová rizika**ze dne 27. června 2019****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Belgii ve střednědobém horizontu****(ESRB/2019/4)**

(2019/C 366/01)

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 makroobezřetnostním dohledu nad finančním systémem na úrovni Evropské unie a o zřízení Evropské rady pro systémová rizika ⁽¹⁾, a zejména na články 3, 16, 17 a 18 uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Sektor nemovitostí má v hospodářství významnou úlohu a jeho vývoj může podstatně ovlivnit finanční systém. Minulé finanční krize ukázaly, že neudržitelný trend na trzích nemovitostí může mít závažné dopady na stabilitu finančního systému a na hospodářství jako celek, což může rovněž vést k nepříznivým přeshraničním účinkům. Nepříznivý vývoj na trhu nemovitostí v některých členských státech v minulosti vedl k rozsáhlým úvěrovým ztrátám a/nebo měl negativní dopad na reálnou ekonomiku. Tyto účinky odrážejí úzké propojení mezi sektorem nemovitostí, poskytovateli financování a jinými hospodářskými sektory. Negativní vývoj kromě toho posiluje silná zpětná vazba mezi finančním systémem a reálnou ekonomikou.
- (2) Tato propojení jsou významná, neboť znamenají, že rizika, která vzniknou v sektoru nemovitostí, mohou mít systémový dopad, který je svou povahou procyklický. Zranitelnosti finančního systému mají tendenci se ve fázi růstu cyklu nemovitostí akumulovat. Vnímaná nižší rizika a snadnější přístup k financování mohou přispět k rychlé úvěrové a investiční expanzi spolu se zvýšenou poptávkou po nemovitostech, čímž se zvyšuje tlak na růst cen nemovitostí. Vzhledem k tomu, že z toho plynoucí vyšší ceny zajištění dále upřednostňují poptávku po úvěrech a jejich poskytování, může tato samoposilující dynamika mít potenciální systémové důsledky. Naopak přísnější úvěrové podmínky, vyšší averze k riziku a tlak na pokles cen nemovitostí ve fázi poklesu cyklu nemovitostí mohou nepříznivě ovlivnit odolnost dlužníků a věřitelů, čímž dojde k oslabení ekonomických podmínek.
- (3) Zranitelná místa související s nemovitostmi mohou být zdrojem systémového rizika a mohou přímo i nepřímo nepříznivě ovlivňovat finanční stabilitu. Přímými účinky jsou úvěrové ztráty hypotečních portfolií z důvodu nepříznivých ekonomických či finančních podmínek a souběžného nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. Nepřímé účinky by se mohly týkat úprav ve spotřebě domácností, jež mají další důsledky pro reálnou ekonomiku a finanční stabilitu.

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

- (4) Jak je uvedeno ve 4. bodu odůvodnění doporučení ESRB/2013/1 ⁽²⁾, je konečným cílem makrobezpečnostní politiky přispět k zajištění stability finančního systému jako celku, mimo jiné posilováním odolnosti finančního systému a omezováním nárůstu systémových rizik, a tím zaručit, že finanční sektor bude v udržitelné míře přispívat k hospodářskému růstu.
- (5) Za tímto účelem mohou makrobezpečnostní orgány v závislosti na hodnocení rizik použít jedno či více makrobezpečnostních opatření týkajících se kapitálu, která jsou vymezena ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ⁽³⁾ a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ⁽⁴⁾, a/nebo makrobezpečnostní opatření týkající se dlužníka, jež vycházejí výlučně z vnitrostátních právních předpisů. Zatímco prvořadým cílem opatření týkajících se kapitálu je zvýšení odolnosti finančního systému, opatření týkající se dlužníka mohou být obzvláště vhodná k tomu, aby zamezila dalšímu nárůstu systémových rizik.
- (6) Doporučení ESRB/2013/1 kromě toho doporučuje, aby členské státy zavedly právní rámec, který makrobezpečnostním orgánům umožní přímo ovládat či jim dá pravomoc doporučovat makrobezpečnostní nástroje uvedené v daném doporučení.
- (7) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ⁽⁵⁾. Na základě tohoto hodnocení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím, z nichž jednou byla Belgie ⁽⁶⁾.
- (8) Jako hlavní zranitelná místa trhu obytných nemovitostí v Belgii byly v roce 2016 identifikovány rychlý růst cen obytných nemovitostí i hypotečních úvěrů, jakož i již vysoká a stále se zvyšující zadluženost domácností se zvyšujícím se podílem hypotečních dlužníků, kteří jsou potenciálně zranitelní v případě nepříznivých ekonomických podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí v Belgii.
- (9) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého Evropského hospodářského prostoru ⁽⁷⁾.
- (10) Pokud se týká Belgie, toto nedávné hodnocení ukázalo, že od roku 2016 přispívá výrazný růst úvěrů na bydlení i nadále ke zvyšování zadluženosti domácností. I přesto, že růst cen obytných nemovitostí zpomalil, předchozí dynamika vyvolává obavy z jejich možného nadhodnocení. Významná část hypotečních úvěrů je kromě toho i nadále poskytována domácnostem, které jsou potenciálně zranitelné v případě nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. S ohledem na tyto skutečnosti přispělo navýšení rizikové váhy o 5 procentních bodů, které bylo v roce 2013 zavedeno pro hypoteční expozice úvěrových institucí, které používají přístup založený na interním ratingu, ke zvýšení odolnosti těchto institucí.
- (11) V roce 2018 Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique zvýšila shora uvedené navýšení rizikové váhy tak, že v souladu s článkem 458 nařízení (EU) č. 575/2013 uplatnila poměrné navýšení rizikové váhy ve výši 33 % expozicí vážené průměrné hodnoty rizikových vah, které se uplatňují na expozice v selhání v rámci portfolia hypotečních úvěrů na bydlení každé úvěrové instituce.
- (12) Cílem zavedeného navýšení rizikových vah je zvýšit odolnost úvěrových institucí, které používají přístup založený na interním ratingu, a zmírnit nárůst rizik souvisejících s novými hypotečními úvěry. V Belgii však v současné době nejsou zavedena žádná opatření týkající se dlužníka (např. limity pro poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV), pro poměr dluhu k příjmům (DTI) nebo pro poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům (DSTI)), která by přímo omezovala podíl hypotečních úvěrů poskytovaných domácnostem, které jsou potenciálně zranitelné v případě nepříznivých ekonomických či finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí.

⁽²⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2013/1 ze dne 4. dubna 2013 o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (Úř. věst. C 170, 15.6.2013, s. 1).

⁽³⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezpečnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a investičními podniky, o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnic 2006/48/ES a 2006/49/ES (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 338).

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

⁽⁵⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/06 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Belgii ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 45).

⁽⁷⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

- (13) ESRB proto došla k závěru, že makroobezřetnostní opatření, která jsou zavedena či jsou k dispozici v Belgii, jsou zčásti přiměřená a k vyřešení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností, nadhodnocením cen obytných nemovitostí a úvěrovými standardy ve střednědobém horizontu postačují jen částečně. K řešení těchto zranitelných míst, jež mohou být zdrojem systémového rizika, je tedy třeba přijmout další politické opatření. Stávající makroobezřetnostní opatření v Belgii by měla v zájmu posílení odolnosti doplnit opatření, která jsou navrhována v tomto doporučení. Tato opatření by neměla být považována za náhrážku stávajících opatření týkajících se kapitálu, která jsou i nadále důležitá pro účely řešení stávajících zranitelných míst v portfoliu nesplacených úvěrů.
- (14) Účelem tohoto doporučení je doporučit aktivaci právně závazných opatření týkajících se dlužníka s cílem vyřešit významný podíl hypotečních úvěrů poskytovaných domácnostem, které jsou potenciálně zranitelné v případě nepříznivých ekonomických či finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí v Belgii.
- (15) Tímto doporučením není dotčen mandát centrálních bank v Unii k provádění měnové politiky.
- (16) Doporučení ESRB se zveřejňují poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci doporučení o záměru zveřejnit je vyrozuměni,

PŘIJALA TOTO DOPORUČENÍ:

ODDÍL 1

DOPORUČENÍ

Doporučení A – Aktivace opatření týkajících se dlužníka

Belgickým vnitrostátním orgánům, kterým je svěřena pravomoc doporučovat nebo kterým je svěřeno uplatňování opatření týkajících se dlužníka, se doporučuje, aby doporučily aktivaci právně závazných opatření týkajících se dlužníka, případně aby tato opatření aktivovaly s cílem zamezit:

- a) významnému či zvyšujícímu se podílu dlužníků, kteří sjednávají nové hypoteční úvěry a kteří nemusí být schopni splácet svůj dluh nebo udržovat spotřebu za nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek či v návaznosti na nepříznivý vývoj na trhu obytných nemovitostí; nebo
- b) významnému či zvyšujícímu se podílu nových hypotečních úvěrů zajištěných obytnými nemovitostmi, který by mohl vést k úvěrovým ztrátám v případě nesplácení těchto úvěrů a k následnému snížení cen nemovitostí.

ODDÍL 2

PROVÁDĚNÍ

1. Definice

Pro účely tohoto doporučení se použijí tyto definice:

- a) „opatřeními týkajícími se dlužníka“ se rozumějí makroobezřetnostní opatření, která jsou zaměřena na dlužníky;
- b) „přímým ovládním“ se rozumí skutečná a účinná způsobilost ukládat a měnit, je-li to nezbytné k dosažení hlavního či dílčího cíle, makroobezřetnostní opatření uplatňovaná ve vztahu k finančním institucím, nad nimiž vykonává svou působnost odpovídající makroobezřetnostní orgán;
- c) „pravomocí doporučovat“ se rozumí pravomoc prostřednictvím doporučení vydávat pokyny k uplatňování makroobezřetnostních nástrojů, je-li to nezbytné k dosažení hlavního nebo dílčího cíle;
- d) „poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti“ (poměrem LTV) se rozumí součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti v době vzniku úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti v době vzniku úvěru;
- e) „poměrem dluhu k příjmům“ (poměrem DTI) se rozumí celkový dluh dlužníka v době vzniku úvěru v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;

- f) „poměrem nákladů na obsluhu dluhu k příjmům“ (poměrem DSTI) se rozumí roční celkové náklady na obsluhu dluhu v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- g) „střednědobým horizontem“ se rozumí v horizontu do tří let;
- h) „právně závaznými opatřeními týkajícími se dlužníka“ se rozumějí opatření týkající se dlužníka, která jsou zavedena na základě právně závazných aktů;
- i) „obsluhou dluhu“ se rozumí společná splátka úroků a jistiny v rámci dlužníkovy celkového dluhu po určité období (obvykle jeden rok);
- j) „splatností“ se rozumí doba trvání smlouvy o úvěru na obytnou nemovitost vyjádřená v letech v době vzniku úvěru;
- k) „makroobezřetnostním orgánem“ se rozumí vnitrostátní makroobezřetnostní orgán, jehož cíle, opatření, pravomoci, odpovědnost a jiné znaky jsou vymezeny v doporučení ESRB/2011/3 ⁽⁸⁾.

2. Prováděcí kritéria

1. Při provádění tohoto doporučení se uplatňují následující kritéria:

- a) náležitou pozornost je třeba věnovat zásadě proporcionality při současném zohlednění cíle a obsahu doporučení A;
- b) při aktivaci opatření týkajících se dlužníka podle doporučení A by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Belgie v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy;
- c) zvláštní kritéria pro soulad s doporučením A jsou uvedena v příloze I.

2. Příjemci tohoto doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění. Jejich zprávy by měly zahrnovat přinejmenším:

- a) informace o podstatě a časovém rámci přijímaných opatření;
- b) hodnocení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností, nadhodnocením cen obytných nemovitostí a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry, včetně rozdělení nových hypotečních úvěrů podle poměrů LTV, DTI a DSTI a splatností, přičemž příslušné poměry se vypočtou v souladu s přílohou IV doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ⁽⁹⁾, jakož i hodnocení účinnosti přijatých opatření s ohledem na cíle sledované tímto doporučením;
- c) podrobné zdůvodnění nečinnosti či jakéhokoli odchýlení od tohoto doporučení, a to včetně zdůvodnění případného prodloužení.

3. Časový rámec pro návazné kroky

Příjemci doporučení se vyzývají, aby informovali ESRB a Radu o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění, a to v souladu s tímto časovým rámcem:

Příjemci doporučení A se vyzývají, aby do 31. října 2020 a každý následující rok až do 31. října 2022 ESRB a Radě předložili zprávu o všech krocích, které podnikli k provedení opatření týkajících se dlužníka k vyřešení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností, nadhodnocením cen obytných nemovitostí a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry v Belgii. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

⁽⁸⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2011/3 ze dne 22. prosince 2011 o makroobezřetnostním mandátu vnitrostátních orgánů (Úř. věst. C 41, 14.2.2012, s. 1).

⁽⁹⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ze dne 31. října 2016 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 1).

4. Sledování a hodnocení

1. Sekretariát ESRB bude:

- a) napomáhat příjemcům doporučení tím, že zajistí koordinaci podávání zpráv, poskytne jim příslušné vzory a v případě potřeby upřesní postup a lhůty pro návazné kroky;
- b) ověřovat provádění návazných kroků ze strany příjemců doporučení, poskytovat jim na jejich žádost pomoc a předkládat tři zprávy o návazných krocích k provedení doporučení A generální radě; první zprávu předloží do 31. prosince 2020, druhou zprávu předloží do 31. prosince 2021 a třetí zprávu předloží do 31. prosince 2022.

2. Generální rada vyhodnotí přijatá opatření a zdůvodnění oznámená příjemci tohoto doporučení a případně může rozhodnout, že toto doporučení nebylo zohledněno a jeho příjemce řádně nezdůvodnil svou nečinnost.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

PŘÍLOHA I

SPECIFIKACE KRITÉRIÍ PRO SOULAD S DOPORUČENÍMI

Doporučení A – Aktivace opatření týkajících se dlužníka

Pro soulad s doporučením A se uplatňují tato kritéria.

1. S cílem zamezit:

- a) významnému či zvyšujícímu se podílu dlužníků, kteří sjednávají nové hypoteční úvěry a kteří nemusí být schopni splácet svůj dluh nebo udržovat spotřebu za nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek či v návaznosti na nepříznivý vývoj na trhu obytných nemovitostí; nebo
- b) významnému či zvyšujícímu se podílu nových hypotečních úvěrů zajištěných obytnými nemovitostmi, který by mohl vést k úvěrovým ztrátám v případě nesplacení těchto úvěrů a k následnému snížení cen nemovitostí;

by belgické vnitrostátní orgány měly využít jedno či kombinaci více opatření týkajících se dlužníka (např. limity pro poměr LTV ve spojení s limity pro poměr DTI nebo s limity pro poměr DSTI a limity splatnosti) s cílem zajistit účinnost přijatých opatření a minimalizovat možnost obcházení těchto limitů či nezamýšlených důsledků, které by mohly snížit účinnost daných opatření a případně vytvořit rizika v jiných oblastech.

2. Před aktivací opatření týkajících se dlužníka by mělo být posouzeno postavení Belgie v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit vhodné nastavení a zavádění těchto opatření.
3. Po aktivaci opatření týkajících se dlužníka může být za účelem řešení zranitelných míst v Belgii zapotřebí zpřísnění těchto opatření nebo aktivace dalších makroobezřetnostních opatření; to závisí na výběru aktivovaných opatření týkajících se dlužníka, na původním nastavení těchto aktivovaných opatření a na výsledcích posouzení zranitelných míst.

DOPORUČENÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 27. června 2019****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Dánsku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2019/5)****(2019/C 366/02)**

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 články 3, 16, 17 a 18 uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Sektor nemovitostí má v hospodářství významnou úlohu a jeho vývoj může podstatně ovlivnit finanční systém. Minulé finanční krize ukázaly, že neudržitelný trend na trzích nemovitostí může mít závažné dopady na stabilitu finančního systému a na hospodářství jako celek, což může rovněž vést k nepříznivým přeshraničním účinkům. Nepříznivý vývoj na trhu nemovitostí v některých členských státech v minulosti vedl k rozsáhlým úvěrovým ztrátám a/nebo měl negativní dopad na reálnou ekonomiku. Tyto účinky odrážejí úzké propojení mezi sektorem nemovitostí, poskytovateli financování a jinými hospodářskými sektory. Negativní vývoj kromě toho posiluje silná zpětná vazba mezi finančním systémem a reálnou ekonomikou.
- (2) Tato propojení jsou významná, neboť znamenají, že rizika, která vzniknou v sektoru nemovitostí, mohou mít systémový dopad, který je svou povahou procyklický. Zranitelnosti finančního systému mají tendenci se ve fázi růstu cyklu nemovitostí akumulovat. Vnímaná nižší rizika a snadnější přístup k financování mohou přispět k rychlé úvěrové a investiční expanzi spolu se zvýšenou poptávkou po nemovitostech, čímž se zvyšuje tlak na růst cen nemovitostí. Vzhledem k tomu, že z toho plynoucí vyšší ceny zajištění dále upřednostňují poptávku po úvěrech a jejich poskytování, může tato samoposilující dynamika mít potenciální systémové důsledky. Naopak přísnější úvěrové podmínky, vyšší averze k riziku a tlak na pokles cen nemovitostí ve fázi poklesu cyklu nemovitostí mohou nepříznivě ovlivnit odolnost dlužníků a věřitelů, čímž dojde k oslabení ekonomických podmínek.
- (3) Zranitelná místa související s nemovitostmi mohou být zdrojem systémového rizika a mohou přímo i nepřímo nepříznivě ovlivňovat finanční stabilitu. Přímými účinky jsou úvěrové ztráty hypotečních portfolií z důvodu nepříznivých ekonomických či finančních podmínek a souběžného nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. Nepřímé účinky by se mohly týkat úprav ve spotřebě domácností, jež mají další důsledky pro reálnou ekonomiku a finanční stabilitu.
- (4) Jak je uvedeno ve 4. bodu odůvodnění doporučení ESRB/2013/1 ⁽²⁾, je konečným cílem makrobezpečnostní politiky přispět k zajištění stability finančního systému jako celku, mimo jiné posilováním odolnosti finančního systému a omezováním nárůstu systémových rizik, a tím zaručit, že finanční sektor bude v udržitelné míře přispívat k hospodářskému růstu.

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

⁽²⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2013/1 ze dne 4. dubna 2013 o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (Úř. věst. C 170, 15.6.2013, s. 1).

- (5) Za tímto účelem mohou makroobezřetnostní orgány v závislosti na hodnocení rizik použít jedno či více makroobezřetnostních opatření týkajících se kapitálu, která jsou vymezena ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ⁽³⁾ a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ⁽⁴⁾, a/nebo makroobezřetnostní opatření týkající se dlužníka, jež vycházejí výlučně z vnitrostátních právních předpisů. Zatímco prvořadým cílem opatření týkajících se kapitálu je zvýšení odolnosti finančního systému, opatření týkající se dlužníka mohou být obzvláště vhodná k tomu, aby zamezila dalšímu nárůstu systémových rizik.
- (6) Doporučení ESRB/2013/1 kromě toho doporučuje, aby členské státy zavedly právní rámec, který makroobezřetnostním orgánům umožní přímo ovládat či jim dá pravomoc doporučovat makroobezřetnostní nástroje uvedené v daném doporučení.
- (7) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ⁽⁵⁾. Na základě tohoto hodnocení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím, z nichž jednou bylo Dánsko ⁽⁶⁾.
- (8) Jako hlavní zranitelné místo trhu obytných nemovitostí v Dánsku bylo v roce 2016 identifikováno vysoké zadlužení domácností. Významná část hypotečních dlužníků měla dluh s pohyblivou úrokovou sazbou nebo dluh, který převyšoval hodnotu jejich nemovitostí, a byli tak zranitelní v případě nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. Ačkoli neexistovaly celkové příznaky nadhodnocení, ceny obytných nemovitostí podstatně rostly zejména ve velkých městech a přiblížily se úrovni před krizí.
- (9) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého Evropského hospodářského prostoru (EHP) ⁽⁷⁾.
- (10) Pokud se týká Dánska, toto nedávné hodnocení ukázalo, že i když se zadlužení domácností od roku 2016 snížilo, zůstává přesto nadále jedním z nejvyšších v EHP. Podíl stávajících hypotečních úvěrů s odloženou amortizací je značný, a domácnosti jsou tak strukturálně zranitelnější v případě nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. Ačkoli se v posledních letech růst cen obytných nemovitostí zpomalil a ceny bytů v Kodani se ustálily, předchází dynamika vedla k tomu, že ve velkých městech, zejména v Kodani, vznikly oblasti s nadhodnocenými nemovitostmi. S ohledem na tyto skutečnosti bylo díky zavedení právně závazného požadavku na zaplacení minimální částky z vlastních zdrojů ve výši 5 % v roce 2015 poskytnuto určité (i když omezené) dodatečné zajištění pro případ snížení cen nemovitostí.
- (11) V roce 2018 zavedly právní předpisy na ochranu spotřebitele omezení pro poskytování hypotečních úvěrů na bydlení hypotečním dlužníkům, jejichž poměr dluhu k příjmům (DTI) (před zdaněním) je vyšší než 4 a jejichž poměr LTV je vyšší než 60 %. Tato omezení vyžadují, aby: a) úrokové sazby byly fixovány nejméně po dobu 5 let; a b) odložená amortizace se uplatnila, pouze pokud je úroková sazba úvěru fixována na dobu nejméně 30 let. V roce 2014 byl kromě toho vyhlášen tzv. „Supervisory Diamond“ pro hypoteční banky. Obsahuje několik referenčních a limitních hodnot stanovených pro oblasti bankovní činnosti se zvláštním rizikem a je zaměřen na zvýšení úvěrové kvality stavu hypotečních úvěrů do roku 2018 a 2020, čímž ovlivní poskytování nových úvěrů. V roce 2018 byla navíc dvakrát zvýšena sazba proticyklické kapitálové rezervy: z 0 % na 0,5 % od 1. března 2019 a z 0,5 % na 1 % od září 2019. Dánská Rada pro systémová rizika doporučila další zvýšení z 1 % na 1,5 % od června 2020 a vydala pokyn do budoucna, že pokud nedojde k zásadní změně růstu rizik v dánském finančním systému, měla by být tato sazba zvýšena na možnou maximální hodnotu ve výši 2,5 %. *Finanstilsynet* (dánský orgán pro finanční dohled) vydal pokyny, podle kterých mají úvěrové instituce při poskytování úvěrů na nemovitosti v zeměpisných oblastech, kde rostly ceny obytných nemovitostí, při úvěrovém hodnocení domácností postupovat obezřetně.

⁽³⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezřetnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a investičními podniky, o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnic 2006/48/ES a 2006/49/ES (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 338).

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

⁽⁵⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/07 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Dánsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 47).

⁽⁷⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

- (12) Ačkoli byla zavedena řada makrobezpečnostních opatření a s ohledem na vysokou míru zadlužení domácností a značný podíl hypotečních dlužníků zranitelných v případě nepříznivých ekonomických podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí, nemusejí stávající opatření týkající se kapitálu k řešení nahromaděných zranitelných míst postačovat. Budou-li se zranitelná místa související se zadlužením domácností, nadhodnocením cen obytných nemovitostí a úvěrovými standardy zvětšovat, může být ve střednědobém horizontu třeba zpřísnit stávající nebo aktivovat další opatření týkající se dlužníka.
- (13) Zatímco významnou úlohu při posilování zranitelných míst v Dánsku hrají cyklické faktory, existují rovněž strukturální faktory, které tato zranitelná místa posilují, a zvyšují tak míru systémového rizika. Mezi tyto faktory se řadí: i) složité předpisy upravující trh pronájmů s omezením výše nájemného ve významné části bytových domů ve velkých městech, což vede k nedostatečné nabídce bydlení a vytváří tlak na růst cen obytných nemovitostí a zadlužení domácností, které si kupují svou vlastní nemovitost; a ii) daňová odpočitatelnost hypoték, která může domácnosti motivovat k tomu, aby se nadměrně zadlužovaly. Od roku 2001 je systém zdanění nemovitostí k bydlení oddělen od tržních cen, což zejména ve velkých městech vedlo k poklesu efektivní daňové sazby. V roce 2017 schválil dánský parlament zákon o novém systému zdanění nemovitostí k bydlení, který znovu zavádí spojitost mezi vyměřenou daní a aktuálními cenami na trhu obytných nemovitostí a který nabyde účinnosti v roce 2021.
- (14) ESRB proto došla k závěru, že makrobezpečnostní opatření, která jsou zavedena či jsou k dispozici v Dánsku, jsou přiměřená, avšak k vyřešení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností ve střednědobém horizontu postačují jen částečně. K řešení těchto zranitelných míst, jež mohou být zdrojem systémového rizika, je tedy třeba přijmout další politické opatření. Cílem opatření, která jsou v tomto doporučení navrhována, je doplnit stávající makrobezpečnostní opatření v Dánsku. S ohledem na skutečnost, že zranitelná místa do určité míry způsobují strukturální faktory, které přesahují rámec makrobezpečnostní politiky, jsou k doplnění a podpoře stávajících makrobezpečnostních opatření zapotřebí jiná opatření, která budou směřovat k účinnějšímu řešení faktorů, jež přispívají k nárůstu systémových rizik na trhu obytných nemovitostí v Dánsku, aniž by tím dánské reálné ekonomice a finančnímu systému vznikly nadměrné náklady.
- (15) Účelem tohoto doporučení je doporučit: a) aktivaci dalších nebo zpřísnění stávajících opatření týkajících se kapitálu s cílem zajistit odolnost bankovního sektoru vůči zranitelným místům zjištěným v Dánsku ve střednědobém horizontu; b) sledování zranitelných míst a aktivaci dalších nebo zpřísnění stávajících opatření týkajících se dlužníka, pokud se růst cen obytných nemovitostí a úvěrový růst ve střednědobém horizontu zrychlí. Cílem tohoto doporučení je rovněž zdůraznit potřebu širších politických opatření zaměřených na omezení faktorů, které usnadňují či podporují zvyšování zadluženosti domácností.
- (16) Tímto doporučením není dotčen mandát centrálních bank v Unii k provádění měnové politiky.
- (17) Doporučení ESRB se zveřejňují poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci doporučení o záměru zveřejnit je vyrozuměni,

PŘIJALA TOTO DOPORUČENÍ:

ODDÍL 1

DOPORUČENÍ

Doporučení A - Aktivace nebo zpřísnění opatření týkajících se kapitálu

Makrobezpečnostnímu orgánu, pověřenému orgánu, případně příslušnému orgánu v Dánsku se doporučuje, aby aktivaci dalších nebo zpřísněním stávajících opatření týkajících se kapitálu zajistily odolnost úvěrových institucí povolených v Dánsku s ohledem na možné naplnění systémového rizika souvisejícího s obytnými nemovitostmi, které by mohlo vést k přímým a nepřímým úvěrovým ztrátám, které vyplývají z hypotečních úvěrů nebo které vznikají v důsledku snížení spotřeby domácností s úvěry na bydlení.

Doporučení B - Sledování zranitelných míst a aktivace či zpřísnění opatření týkajících se dlužníka

1. Dánským vnitrostátním orgánům, kterým je svěřeno sledování systémových rizik, se doporučuje, aby podrobně sledovaly zranitelná místa související se zadlužením domácností, nadhodnocením cen obytných nemovitostí a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry ve střednědobém horizontu, a to mimo jiné prostřednictvím:
 - a) posuzování - s využitím údajů o nových hypotečních úvěrech na úrovni úvěrů - schopnosti dlužníků, kteří sjednávají nové hypoteční úvěry, odolat nepříznivým ekonomickým nebo finančním podmínkám či nepříznivému vývoji na trhu obytných nemovitostí; a
 - b) posuzování udržitelnosti cen obytných nemovitostí a potenciálu pro jejich snížení v případě nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek.
2. S cílem předcházet nadměrné akumulaci úvěrového rizika se dánskému orgánu, který je pověřen aktivací opatření týkajících se dlužníka, doporučuje aktivovat dodatečná nebo zpřísnit stávající opatření týkající se dlužníka, pokud výsledky sledování prováděného podle bodu a) dílčího doporučení B.1 prokazují, že významný či zvyšující se podíl dlužníků, kteří sjednávají nové hypoteční úvěry, nemusí být schopen splácet svůj dluh nebo udržovat spotřebu za nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek či v návaznosti na nepříznivý vývoj na trhu obytných nemovitostí.
3. Dánsku se doporučuje, aby zvýšilo svůj právně závazný požadavek na zaplacení minimální částky z vlastních zdrojů, pokud výsledky sledování prováděného podle odst. 1 písm. b) prokazují, že nadhodnocení cen obytných nemovitostí se zvýšilo, s cílem zajistit, aby zajištění nových hypotečních úvěrů postačovalo ke krytí úvěrových ztrát, které odpovídají možnému snížení cen obytných nemovitostí za nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek a odhadovanému snížení cen obytných nemovitostí v případě nepříznivého vývoje.

Doporučení C - Strukturální změny v souvislosti s hypotečními úvěry a sektorem obytných nemovitostí

Dánsku se doporučuje, aby přezkoumalo svou politiku s cílem omezit strukturální faktory, které posilují zranitelná místa, která byla v Dánsku označena za zdroj systémového rizika, neboť domácnosti motivují k nadměrnému hypotečnímu zadlužení nebo způsobují nadměrný růst cen obytných nemovitostí a hypotečního zadlužení.

ODDÍL 2

PROVÁDĚNÍ

1. Definice

Pro účely tohoto doporučení se použijí tyto definice:

- a) „opatřeními týkajícími se dlužníka“ se rozumějí makroobezřetnostní opatření, která jsou zaměřena na dlužníky;
- b) „přímým ovládním“ se rozumí skutečná a účinná způsobilost ukládat a měnit, je-li to nezbytné k dosažení hlavního či dílčího cíle, makroobezřetnostní opatření uplatňovaná ve vztahu k finančním institucím, nad nimiž vykonává svou působnost odpovídající makroobezřetnostní orgán;
- c) „pravomocí doporučovat“ se rozumí pravomoc prostřednictvím doporučení vydávat pokyny k uplatňování makroobezřetnostních nástrojů, je-li to nezbytné k dosažení hlavního nebo dílčího cíle;
- d) „poměrem dluhu k příjmům“ (poměrem DTI) se rozumí celkový dluh dlužníka v době vzniku úvěru v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- e) „poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti“ (poměrem LTV) se rozumí součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti v době vzniku úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti v době vzniku úvěru;
- f) „střednědobým horizontem“ se rozumí v horizontu do tří let;
- g) „makroobezřetnostním orgánem“ se rozumí vnitrostátní makroobezřetnostní orgán, jehož cíle, opatření, pravomoci, odpovědnost a jiné znaky jsou vymezeny v doporučení ESRB/2011/3 ⁽⁸⁾;

⁽⁸⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2011/3 ze dne 22. prosince 2011 o makroobezřetnostním mandátu vnitrostátních orgánů (Úř. věst. C 41, 14.2.2012, s. 1).

- h) „obsluhou dluhu“ se rozumí společná splátka úroků a jistiny v rámci dlužníkovy celkového dluhu po určité období (obvykle jeden rok);
- i) „poměrem nákladů na obsluhu dluhu k příjmům“ (poměrem DSTI) se rozumí roční celkové náklady na obsluhu dluhu v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- j) „splatností“ se rozumí doba trvání smlouvy o úvěru na obytnou nemovitost vyjádřená v letech v době vzniku úvěru.

2. Prováděcí kritéria

1. Při provádění tohoto doporučení se uplatňují následující kritéria:

- a) je třeba náležitě zohlednit zásadu proporcionality, a to s ohledem na cíl a obsah doporučení A, B a C;
- b) při aktivaci dalších nebo zpřísnování stávajících opatření týkajících se kapitálu podle doporučení A by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Dánska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy;
- c) při aktivaci dalších nebo zpřísnování stávajících opatření týkajících se dlužníka podle doporučení B by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Dánska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy;
- d) při zvyšování požadavku na zaplacení minimální částky z vlastních zdrojů podle doporučení B by se při nastavení a zavádění tohoto opatření mělo zohlednit postavení Dánska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy;
- e) pokud se týká doporučení C, mělo by se při zavádění politických změn zohlednit postavení Dánska v hospodářském a finančním cyklu, aby příslušná opatření nevedla k zesilování či vzniku akumulovaných zranitelných míst v sektoru obytných nemovitostí v Dánsku;
- f) zvláštní kritéria pro soulad s doporučeními A, B a C jsou uvedena v příloze I.

2. Příjemci tohoto doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění. Jejich zprávy by měly zahrnovat přinejmenším:

- a) informace o podstatě a časovém rámci přijímaných opatření;
- b) hodnocení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností, nadhodnocením cen obytných nemovitostí a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry, včetně rozdělení nových hypotečních úvěrů podle poměrů LTV, DTI a DSTI, splatností a profilů amortizace, přičemž příslušné poměry se vypočtou v souladu s přílohou IV doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ^(*), jakož i hodnocení účinnosti přijatých opatření s ohledem na cíle sledované tímto doporučením;
- c) podrobné zdůvodnění nečinnosti či jakéhokoli odchýlení od tohoto doporučení, a to včetně zdůvodnění případného prodloužení.

3. Časový rámec pro návazné kroky

Příjemci tohoto doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění, a to v souladu s tímto časovým rámcem:

a) Doporučení A

Příjemce doporučení A se vyzývá, aby do 31. října 2020 a každý následující rok až do 31. října 2022 ESRB a Radě předložil zprávu o všech krocích, které podnikl k provedení opatření týkajících se kapitálu. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

^(*) Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ze dne 31. října 2016 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 1).

b) *Doporučení B*

Příjemci doporučení B se vyzývají, aby do 31. října 2020 a každý následující rok až do 31. října 2022 ESRB a Radě předložili zprávu o sledování zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností a opatřeních přijatých k řešení těchto zranitelných míst. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

c) *Doporučení C*

Příjemce doporučení C se vyzývá, aby do 31. října 2022 ESRB a Radě předložil zprávu o provádění doporučení C. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

4. **Sledování a hodnocení**

1. Sekretariát ESRB bude:

- a) napomáhat příjemcům doporučení tím, že zajistí koordinaci podávání zpráv, poskytne jim příslušné vzory a v případě potřeby upřesní postup a lhůty pro návazné kroky;
- b) ověřovat provádění návazných kroků ze strany příjemců doporučení, poskytovat jim na jejich žádost pomoc a předkládat zprávy o návazných krocích generální radě. Budou zahájena tři posouzení, a to:
 - i) do 31. prosince 2020, pokud se týká provádění doporučení A a B;
 - ii) do 31. prosince 2021, pokud se týká provádění doporučení A a B; a
 - iii) do 31. prosince 2022, pokud se týká provádění doporučení A, B a C.

2. Generální rada vyhodnotí přijatá opatření a zdůvodnění oznámená příjemci tohoto doporučení a případně může rozhodnout, že toto doporučení nebylo zohledněno a jeho příjemce řádně nezduvodnil svou nečinnost.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

*Vedoucí sekretariátu ESRB,
jménem generální rady ESRB,
Francesco MAZZAFERRO*

PŘÍLOHA I

SPECIFIKACE KRITÉRIÍ PRO SOULAD S DOPORUČENÍMI

Doporučení A - Aktivace nebo zpřísnění opatření týkajících se kapitálu

Pro soulad s doporučením A se uplatňují tato kritéria.

1. Před aktivací dalších nebo zpřísněním stávajících opatření týkajících se kapitálu by mělo být posouzeno postavení Dánska v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit, zda by aktivace těchto opatření byla přiměřená.
2. Po aktivaci opatření týkajících se kapitálu může být za účelem řešení zranitelných míst v Dánsku zapotřebí zpřísnění těchto opatření nebo aktivace dalších makrobezpečnostních opatření; to závisí na výběru aktivovaných opatření týkajících se kapitálu, na původním nastavení těchto aktivovaných opatření a na výsledcích posouzení zranitelných míst.

Doporučení B - Sledování zranitelných míst a aktivace či zpřísnění opatření týkajících se dlužníka

Pro soulad s doporučením B se uplatňují tato kritéria.

1. Před aktivací dalších nebo zpřísněním stávajících opatření týkajících se dlužníka by mělo být posouzeno postavení Dánska v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit, zda by taková aktivace či zpřísnění byly přiměřené.
2. Před zvýšením požadavku na zaplacení minimální částky z vlastních zdrojů by mělo být posouzeno postavení Dánska v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit vhodné nastavení a zavádění tohoto opatření.

Doporučení C - Strukturální změny v souvislosti s hypotečními úvěry a sektorem obytných nemovitostí

Pro soulad s doporučením C se uplatňuje toto kritérium.

Při formulaci politických řešení a před provedením jakékoli politické změny by měl být posouzen dopad navrhovaných opatření s ohledem na postavení Dánska v hospodářském a finančním cyklu s cílem zajistit, aby příslušná opatření nezesilovala či nezpůsobovala vznik akumulovaných zranitelných míst v sektoru obytných nemovitostí v Dánsku.

DOPORUČENÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 27. června 2019****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2019/6)****(2019/C 366/03)**

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 články 3, 16, 17 a 18 uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Sektor nemovitostí má v hospodářství významnou úlohu a jeho vývoj může podstatně ovlivnit finanční systém. Minulé finanční krize ukázaly, že neudržitelný trend na trzích nemovitostí může mít závažné dopady na stabilitu finančního systému a na hospodářství jako celek, což může rovněž vést k nepříznivým přeshraničním účinkům. Nepříznivý vývoj na trhu nemovitostí v některých členských státech v minulosti vedl k rozsáhlým úvěrovým ztrátám a/nebo měl negativní dopad na reálnou ekonomiku. Tyto účinky odrážejí úzké propojení mezi sektorem nemovitostí, poskytovateli financování a jinými hospodářskými sektory. Negativní vývoj kromě toho posiluje silná zpětná vazba mezi finančním systémem a reálnou ekonomikou.
- (2) Tato propojení jsou významná, neboť znamenají, že rizika, která vzniknou v sektoru nemovitostí, mohou mít systémový dopad, který je svou povahou procyklický. Zranitelnosti finančního systému mají tendenci se ve fázi růstu cyklu nemovitostí akumulovat. Vnímaná nižší rizika a snadnější přístup k financování mohou přispět k rychlé úvěrové a investiční expanzi spolu se zvýšenou poptávkou po nemovitostech, čímž se zvyšuje tlak na růst cen nemovitostí. Vzhledem k tomu, že z toho plynoucí vyšší ceny zajištění dále upřednostňují poptávku po úvěrech a jejich poskytování, může tato samoposilující dynamika mít potenciální systémové důsledky. Naopak přísnější úvěrové podmínky, vyšší averze k riziku a tlak na pokles cen nemovitostí ve fázi poklesu cyklu nemovitostí mohou nepříznivě ovlivnit odolnost dlužníků a věřitelů, čímž dojde k oslabení ekonomických podmínek.
- (3) Zranitelná místa související s obytnými nemovitostmi mohou být zdrojem systémového rizika a mohou přímo i nepřímo nepříznivě ovlivňovat finanční stabilitu. Přímými účinky jsou úvěrové ztráty hypotečních portfolií z důvodu nepříznivých ekonomických či finančních podmínek a souběžného nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. Nepřímé účinky by se mohly týkat úprav ve spotřebě domácností, jež mají další důsledky pro reálnou ekonomiku a finanční stabilitu.
- (4) Jak je uvedeno ve 4. bodu odůvodnění doporučení ESRB/2013/1 ⁽²⁾, je konečným cílem makrobezpečnostní politiky přispět k zajištění stability finančního systému jako celku, mimo jiné posilováním odolnosti finančního systému a omezováním nárůstu systémových rizik, a tím zaručit, že finanční sektor bude v udržitelné míře přispívat k hospodářskému růstu.

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

⁽²⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2013/1 ze dne 4. dubna 2013 o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (Úř. věst. C 170, 15.6.2013, s. 1).

- (5) Za tímto účelem mohou makrobezpečnostní orgány v závislosti na hodnocení rizik použít jedno či více makrobezpečnostních opatření týkajících se kapitálu, která jsou vymezena ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ⁽³⁾ a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ⁽⁴⁾, a/nebo makrobezpečnostní opatření týkající se dlužníka, jež vycházejí výlučně z vnitrostátních právních předpisů. Zatímco prvořadým cílem opatření týkajících se kapitálu je zvýšení odolnosti finančního systému, opatření týkající se dlužníka mohou být obzvláště vhodná k tomu, aby zamezila dalšímu nárůstu systémových rizik.
- (6) Doporučení ESRB/2013/1 kromě toho doporučuje, aby členské státy zavedly právní rámec, který makrobezpečnostním orgánům umožní přímo ovládat či jim dá pravomoc doporučovat makrobezpečnostní nástroje uvedené v daném doporučení.
- (7) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ⁽⁵⁾. Na základě tohoto hodnocení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím, z nichž jednou bylo Lucembursko ⁽⁶⁾.
- (8) Jako hlavní zranitelná místa trhu obytných nemovitostí v Lucembursku byly v roce 2016 identifikovány rychlý růst cen obytných nemovitostí i hypotečních úvěrů, jakož i vysoká a rostoucí zadluženost domácností. Navíc významná část hypotečních dlužníků měla v poměru ke svému příjmu vysoký dluh a vysoké náklady na obsluhu tohoto dluhu, a byli tak zranitelní v případě zvýšení úrokových sazeb.
- (9) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého Evropského hospodářského prostoru (EHP) ⁽⁷⁾.
- (10) Pokud se týká Lucemburska, toto nedávné hodnocení ukázalo, že od roku 2016 přispívá výrazný růst hypotečních úvěrů i nadále ke zvyšování zadluženosti domácností. I přesto, že růst cen obytných nemovitostí zpomalil, předchozí dynamika vyvolává obavy z jejich možného nadhodnocení. Poslední údaje o úvěrových standardech potvrzují, že významná část domácností je potenciálně zranitelná v případě nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí.
- (11) Od roku 2016 bylo v návaznosti na doporučení, která vydal *Comité du Risque Systémique* (lucemburský makrobezpečnostní orgán), v Lucembursku aktivováno několik opatření týkajících se kapitálu: i) *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (lucemburská komise pro dohled nad finančním sektorem – CSSF) zavedla v roce 2016 na základě článku 92 nařízení (EU) č. 575/2013 minimální úroveň průměrné rizikové váhy pro retailové expozice zajištěné obytnými nemovitostmi nacházejícími se v Lucembursku ve výši 15 %, a to pro úvěrové instituce využívající přístup založený na interním ratingu; a ii) v roce 2018 CSSF s účinností od 1. ledna 2020 zvýšila sazbu proticyklické kapitálové rezervy z 0 % na 0,25 %.
- (12) I když lucemburské vnitrostátní orgány navrhly zavedení právního rámce pro právně závazná opatření týkající se dlužníka, tato opatření ještě nejsou v Lucembursku k dispozici. K řešení zjištěných zranitelných míst, která souvisejí s růstem cen obytných nemovitostí i hypotečních úvěrů, jakož i s rostoucí zadlužeností domácností, by však bylo zapotřebí tato opatření aktivovat.
- (13) Zatímco významnou úlohu při posilování zranitelných míst v Lucembursku hrají cyklické faktory, existují rovněž strukturální faktory, které tato zranitelná místa posilují, a zvyšují tak míru systémového rizika. Mezi tyto faktory se řadí: i) nedostatečná nabídka bydlení, která vytváří tlak na růst cen obytných nemovitostí a zadlužení domácností, které si kupují svou vlastní nemovitost, a ii) daňová odpočitatelnost úroků z hypotečních úvěrů, jež může motivovat domácnosti k tomu, aby se nadměrně zadlužovaly.

⁽³⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezřetnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a investičními podniky, o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnic 2006/48/ES a 2006/49/ES (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 338).

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

⁽⁵⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/09 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 51).

⁽⁷⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

- (14) ESRB proto došla k závěru, že makrobezpečnostní opatření, která jsou zavedena či jsou k dispozici v Lucembursku, jsou zčásti přiměřená a k vyřešení zranitelných míst ve střednědobém horizontu, která byla identifikována v Lucembursku, postačují jen částečně. K řešení těchto zranitelných míst, jež mohou být zdrojem systémového rizika, je tedy třeba přijmout další politické opatření. Stávající makrobezpečnostní opatření v Lucembursku by měla v zájmu posílení odolnosti doplnit opatření, která jsou navrhována v tomto doporučení. Tato opatření by neměla být považována za náhradu stávajících opatření týkajících se kapitálu, která jsou i nadále důležitá pro účely řešení stávajících zranitelných míst v portfoliu nesplacených úvěrů. S ohledem na skutečnost, že zranitelná místa do určité míry způsobují strukturální faktory, které přesahují rámec makrobezpečnostní politiky, jsou k doplnění a podpoře stávajících makrobezpečnostních opatření zapotřebí jiná opatření, která budou směřovat k účinnějšímu řešení faktorů, jež přispívají k nárůstu systémových rizik na trhu obytných nemovitostí v Lucembursku, aniž by tím lucemburské reálné ekonomice a finančnímu systému vznikly nadměrné náklady.
- (15) Účelem tohoto doporučení je doporučit, aby byl v lucemburském právním řádu zaveden rámec pro právně závazná opatření týkající se dlužníka a aby tato opatření byla aktivována, jakmile budou na základě vnitrostátních právních předpisů k dispozici. Cílem tohoto doporučení je rovněž zdůraznit potřebu širších politických opatření zaměřených na omezení faktorů, které usnadňují či podporují zvyšování zadluženosti domácností.
- (16) Tímto doporučením není dotčen mandát centrálních bank v Unii k provádění měnové politiky.
- (17) Doporučení ESRB se zveřejňují poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci doporučení o záměru zveřejnit je vyrozuměni,

PŘIJALA TOTO DOPORUČENÍ:

ODDÍL 1

DOPORUČENÍ

Doporučení A - Právní rámec pro opatření týkající se dlužníka

Lucembursku se doporučuje, aby zavedlo právní rámec pro opatření týkající se dlužníka, který bude zahrnovat alespoň jedno z těchto právně závazných opatření týkajících se dlužníka:

- a. limity platné pro poměr DTI;
- b. limity platné pro poměr DSTI;
- c. limity platné pro poměr LTV; a
- d. limity splatnosti.

Doporučení B - Aktivace opatření týkajících se dlužníka

1. Lucemburským vnitrostátním orgánům, které jsou pověřeny uplatňováním opatření týkajících se dlužníka, se doporučuje, aby do zavedení právního rámce uvedeného v doporučení A uplatňovaly právně nezávazná opatření týkající se dlužníka s cílem zamezit:
 - a) významnému či zvyšujícímu se podílu dlužníků, kteří sjednávají nové hypoteční úvěry a kteří nemusí být schopni splácet svůj dluh nebo udržovat spotřebu za nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek či v návaznosti na nepříznivý vývoj na trhu obytných nemovitostí; nebo
 - b) významnému či zvyšujícímu se podílu nových hypotečních úvěrů zajištěných obytnými nemovitostmi, který by mohl vést k úvěrovým ztrátám z těchto úvěrů v případě jejich nesplácení a k následnému snížení cen nemovitostí.

2. Lucemburským vnitrostátním orgánům, které jsou pověřeny uplatňováním opatření týkajících se dlužníka, se doporučuje, aby po zavedení právního rámce uvedeného v doporučení A aktivovaly právně závazná opatření týkající se dlužníka za účelem dosažení cílů uvedených v dílčím doporučení B.1.

Doporučení C - Strukturální změny v souvislosti s hypotečními úvěry a sektorem obytných nemovitostí

Lucembursku se doporučuje, aby přezkoumalo svou politiku s cílem omezit strukturální faktory, které posilují zranitelná místa, která byla v Lucembursku označena za zdroj systémového rizika, neboť domácnosti motivují k nadměrnému hypotečnímu zadlužení nebo způsobují nadměrný růst cen obytných nemovitostí a hypotečního zadlužení.

ODDÍL 2

PROVÁDĚNÍ

1. Definice

Pro účely tohoto doporučení se použijí tyto definice:

- a) „opatřeními týkajícími se dlužníka“ se rozumějí makroobezřetnostní opatření, která jsou zaměřena na dlužníky;
- b) „přímým ovládním“ se rozumí skutečná a účinná způsobilost ukládat a měnit, je-li to nezbytné k dosažení hlavního či dílčího cíle, makroobezřetnostní opatření uplatňovaná ve vztahu k finančním institucím, nad nimiž vykonává svou působnost odpovídající makroobezřetnostní orgán;
- c) „pravomocí doporučovat“ se rozumí pravomoc prostřednictvím doporučení vydávat pokyny k uplatňování makroobezřetnostních nástrojů, je-li to nezbytné k dosažení hlavního nebo dílčího cíle;
- d) „střednědobým horizontem“ se rozumí v horizontu do tří let;
- e) „makroobezřetnostním orgánem“ se rozumí vnitrostátní makroobezřetnostní orgán, jehož cíle, opatření, pravomoci, odpovědnost a jiné znaky jsou vymezeny v doporučení ESRB/2011/3 ^(*);
- f) „právně závaznými opatřeními týkajícími se dlužníka“ se rozumějí opatření týkající se dlužníka, která jsou zavedena na základě právně závazných aktů;
- g) „poměrem dluhu k příjmům“ (poměrem DTI) se rozumí celkový dluh dlužníka v době vzniku úvěru v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- h) „poměrem nákladů na obsluhu dluhu k příjmům“ (poměrem DSTI) se rozumí roční celkové náklady na obsluhu dluhu v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- i) „poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti“ (poměrem LTV) se rozumí součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti v době vzniku úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti v době vzniku úvěru;
- j) „splatností“ se rozumí doba trvání smlouvy o úvěru na obytnou nemovitost vyjádřená v letech v době vzniku úvěru;
- k) „obsluhou dluhu“ se rozumí společná splátka úroků a jistiny v rámci dlužníkova celkového dluhu po určité období (obvykle jeden rok).

2. Prováděcí kritéria

1. Při provádění tohoto doporučení se uplatňují následující kritéria:

- a) je třeba náležitě zohlednit zásadu proporcionality, a to s ohledem na cíl a obsah doporučení A a B;
- b) aby byl zajištěn soulad s dílčím doporučením B.2, musí být doporučení A provedeno před dílčím doporučením B.2;

^(*) Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2011/3 ze dne 22. prosince 2011 o makroobezřetnostním mandátu vnitrostátních orgánů (Úř. věst. C 41, 14.2.2012, s. 1).

- c) při aktivaci opatření týkajících se dlužníka podle doporučení B by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Lucemburska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy;
 - d) pokud se týká doporučení C, mělo by se při zavádění politických změn zohlednit postavení Lucemburska v hospodářském a finančním cyklu, aby příslušná opatření nevedla k zesilování či vzniku akumulovaných zranitelných míst v sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku;
 - e) zvláštní kritéria pro soulad s doporučeními A, B a C jsou uvedena v příloze I.
2. Příjemci tohoto doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění. Jejich zprávy by měly zahrnovat přinejmenším:
- a) informace o podstatě a časovém rámci přijímaných opatření;
 - b) hodnocení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností, nadhodnocením cen obytných nemovitostí a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry, včetně rozdělení nových hypotečních úvěrů podle poměrů LTV, DTI a DSTI a splatností, přičemž příslušné poměry se vypočtou v souladu s přílohou IV doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ^(*), jakož i hodnocení účinnosti přijatých opatření s ohledem na cíle sledované tímto doporučením;
 - c) podrobné zdůvodnění nečinnosti či jakéhokoli odchýlení od tohoto doporučení, a to včetně zdůvodnění případného prodloužení.

3. Časový rámec pro návazné kroky

Příjemci tohoto doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění, a to v souladu s tímto časovým rámcem:

a) Doporučení A

- i) Příjemce doporučení A se vyzývá, aby do 31. října 2020 předložil ESRB a Radě předběžnou zprávu o provádění doporučení A, která musí obsahovat alespoň prohlášení, zda se plánuje provedení doporučení A a který orgán či orgány budou odpovědné za rozhodnutí aktivovat a provést opatření týkající se dlužníka vymezená v tomto doporučení. ESRB může příjemce doporučení A vyzkoušet o svém stanovisku k předběžné zprávě.
- ii) Příjemce doporučení A se vyzývá, aby do 31. března 2021 předložil ESRB a Radě konečnou zprávu o provádění doporučení A.

b) Doporučení B

Příjemci doporučení B se vyzývají, aby do 31. října 2020 a každý následující rok až do 31. října 2022 ESRB a Radě předložili zprávu o všech krocích, které podnikli k provedení opatření týkajících se dlužníka nebo jakýchkoli jiných dostupných opatření k vyřešení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností, nadhodnocením cen obytných nemovitostí a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry v Lucembursku. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

c) Doporučení C

Příjemce doporučení C se vyzývá, aby do 31. října 2022 ESRB a Radě předložil zprávu o provádění doporučení C. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

^(*) Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ze dne 31. října 2016 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 1).

4. Sledování a hodnocení

1. Sekretariát ESRB bude:

- a) napomáhat příjemcům doporučení tím, že zajistí koordinaci podávání zpráv, poskytne jim příslušné vzory a v případě potřeby upřesní postup a lhůty pro návazné kroky;
- b) ověřovat provádění návazných kroků ze strany příjemců doporučení, poskytovat jim na jejich žádost pomoc a předkládat zprávy o návazných krocích generální radě. Budou zahájena tři posouzení, a to:
 - i) do 31. prosince 2020, pokud se týká provádění doporučení B;
 - ii) do 31. prosince 2021, pokud se týká provádění doporučení A a B; a
 - iii) do 31. prosince 2022, pokud se týká provádění doporučení B a C.

2. Generální rada vyhodnotí přijatá opatření a zdůvodnění oznámená příjemci tohoto doporučení a případně může rozhodnout, že toto doporučení nebylo zohledněno a jeho příjemce řádně nezdůvodnil svou nečinnost.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

*Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO*

PŘÍLOHA I

SPECIFIKACE KRITÉRIÍ PRO SOULAD S DOPORUČENÍMI

Doporučení A - Právní rámec pro opatření týkající se dlužníka

Pro soulad s doporučením A se uplatňují tato kritéria.

1. Lucemburský právní rámec pro opatření týkající se dlužníka by měl zajišťovat, aby:
 - a) limity platné pro poměr dluhu k příjmům (DTI) a pro poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům (DSTI) i limity splatnosti platily pro všechny úvěry poskytované všem typům dlužníků a všemi typy věřitelů, tak aby se zamezilo obcházení těchto limitů;
 - b) při výpočtu poměru úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) byly za zajištění považovány pouze nemovitosti;
 - c) lucemburské vnitrostátní orgány, které jsou pověřeny aktivací opatření týkajících se dlužníka, byly schopny právně závazná opatření týkající se dlužníka aktivovat účinně a preventivně, a aby těmto orgánům byla dána nezbytná flexibilita za účelem přijetí takových opatření, která budou vycházet z identifikovaných zranitelných míst.
2. Lucemburský právní rámec pro opatření týkající se dlužníka by měl platit nejpozději od 1. července 2021.

Doporučení B - Aktivace opatření týkajících se dlužníka

Pro soulad s doporučením B se uplatňují tato kritéria.

1. S cílem zamezit:
 - a) významnému či zvyšujícímu se podílu dlužníků, kteří sjednávají nové hypoteční úvěry a kteří nemusí být schopni splácet svůj dluh nebo udržovat spotřebu za nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek či v návaznosti na nepříznivý vývoj na trhu obytných nemovitostí; nebo
 - b) významnému či zvyšujícímu se podílu nových hypotečních úvěrů zajištěných obytnými nemovitostmi, který by mohl vést k úvěrovým ztrátám v případě nesplácení těchto úvěrů a k následnému snížení cen nemovitostí;by lucemburské vnitrostátní orgány měly využít jedno či více opatření týkajících se dlužníka dohromady (např. limity pro poměr LTV ve spojení s limity pro poměr DTI nebo limity pro poměr DSTI a limity splatnosti) s cílem zajistit účinnost přijatých opatření a minimalizovat možnost obcházení těchto limitů či nezamýšlených důsledků, které by mohly snížit účinnost daných opatření a případně vytvořit rizika v jiných oblastech.
2. Před aktivací opatření týkajících se dlužníka by mělo být posouzeno postavení Lucemburska v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit vhodné nastavení a zavádění těchto opatření.
3. Po aktivaci opatření týkajících se dlužníka může být za účelem řešení zranitelných míst v Lucembursku zapotřebí zpřísnění těchto opatření nebo aktivace dalších makroobezřetnostních opatření; to závisí na výběru aktivovaných opatření týkajících se dlužníka, na původním nastavení těchto aktivovaných opatření a na výsledcích posouzení zranitelných míst.
4. Poté, co právní rámec uvedený v doporučení A vstoupí v platnost, mohou lucemburské vnitrostátní orgány, které jsou pověřeny uplatňováním opatření týkajících se dlužníka, rozhodnout, že i budou i nadále používat již zavedená právně nezávazná opatření týkající se dlužníka, je-li prokázáno, že tato opatření účinně zmírnila identifikovaná zranitelná místa.

Doporučení C - Strukturální změny v souvislosti s hypotečními úvěry a sektorem obytných nemovitostí

Pro soulad s doporučením C se uplatňuje toto kritérium.

Při formulaci politických řešení a před provedením jakékoli politické změny by měl být posouzen dopad navrhovaných opatření s ohledem na postavení Lucemburska v hospodářském a finančním cyklu s cílem zajistit, aby příslušná opatření nezesilovala či nezpůsobovala vznik akumulovaných zranitelných míst v sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku.

DOPORUČENÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 27. června 2019****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2019/7)****(2019/C 366/04)**

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 články 3, 16, 17 a 18 uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Sektor nemovitostí má v hospodářství významnou úlohu a jeho vývoj může podstatně ovlivnit finanční systém. Minulé finanční krize ukázaly, že neudržitelný trend na trzích nemovitostí může mít závažné dopady na stabilitu finančního systému a na hospodářství jako celek, což může rovněž vést k nepříznivým přeshraničním účinkům. Nepříznivý vývoj na trhu nemovitostí v některých členských státech v minulosti vedl k rozsáhlým úvěrovým ztrátám a/nebo měl negativní dopad na reálnou ekonomiku. Tyto účinky odrážejí úzké propojení mezi sektorem nemovitostí, poskytovateli financování a jinými hospodářskými sektory. Negativní vývoj kromě toho posiluje silná zpětná vazba mezi finančním systémem a reálnou ekonomikou.
- (2) Tato propojení jsou významná, neboť znamenají, že rizika, která vzniknou v sektoru nemovitostí, mohou mít systémový dopad, který je svou povahou procyklický. Zranitelnosti finančního systému mají tendenci se ve fázi růstu cyklu nemovitostí akumulovat. Vnímaná nižší rizika a snadnější přístup k financování mohou přispět k rychlé úvěrové a investiční expanzi spolu se zvýšenou poptávkou po nemovitostech, čímž se zvyšuje tlak na růst cen nemovitostí. Vzhledem k tomu, že z toho plynoucí vyšší ceny zajištění dále upřednostňují poptávku po úvěrech a jejich poskytování, může tato samoposilující dynamika mít potenciální systémové důsledky. Naopak přísnější úvěrové podmínky, vyšší averze k riziku a tlak na pokles cen nemovitostí ve fázi poklesu cyklu nemovitostí mohou nepříznivě ovlivnit odolnost dlužníků a věřitelů, čímž dojde k oslabení ekonomických podmínek.
- (3) Zranitelná místa související s obytnými nemovitostmi mohou být zdrojem systémového rizika a mohou přímo i nepřímo nepříznivě ovlivňovat finanční stabilitu. Přímými účinky jsou úvěrové ztráty hypotečních portfolií z důvodu nepříznivých ekonomických či finančních podmínek a souběžného nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. Nepřímé účinky by se mohly týkat úprav ve spotřebě domácností, jež mají další důsledky pro reálnou ekonomiku a finanční stabilitu.
- (4) Jak je uvedeno ve 4. bodu odůvodnění doporučení ESRB/2013/1 ⁽²⁾, je konečným cílem makrobezpečnostní politiky přispět k zajištění stability finančního systému jako celku, mimo jiné posilováním odolnosti finančního systému a omezováním nárůstu systémových rizik, a tím zaručit, že finanční sektor bude v udržitelné míře přispívat k hospodářskému růstu.

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

⁽²⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2013/1 ze dne 4. dubna 2013 o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (Úř. věst. C 170, 15.6.2013, s. 1).

- (5) Za tímto účelem mohou makrobezpečnostní orgány v závislosti na hodnocení rizik použít jedno či více makrobezpečnostních opatření týkajících se kapitálu, která jsou vymezena ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ⁽³⁾ a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ⁽⁴⁾, a/nebo makrobezpečnostní opatření týkající se dlužníka, jež vycházejí výlučně z vnitrostátních právních předpisů. Zatímco prvořadým cílem opatření týkajících se kapitálu je zvýšení odolnosti finančního systému, opatření týkající se dlužníka mohou být obzvláště vhodná k tomu, aby zamezila dalšímu nárůstu systémových rizik.
- (6) Doporučení ESRB/2013/1 kromě toho doporučuje, aby členské státy zavedly právní rámec, který makrobezpečnostním orgánům umožní přímo ovládat či jim dá pravomoc doporučovat makrobezpečnostní nástroje uvedené v daném doporučení.
- (7) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ⁽⁵⁾. Na základě tohoto hodnocení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím, z nichž jednou bylo Nizozemsko ⁽⁶⁾.
- (8) Jako hlavní zranitelné místo trhu obytných nemovitostí v Nizozemsku bylo v roce 2016 identifikováno vysoké zadlužení domácností s významným podílem hypotečních dlužníků, jejichž celkový dluh je vyšší než hodnota jejich obytné nemovitosti. Toto zranitelné místo mimo jiné odráží skutečnost, že ačkoli se podíl nových amortizovaných hypotečních úvěrů zvyšoval, významná část stávajících hypotečních úvěrů byla neamortizovaná - přestože v roce 2016 neexistovaly žádné známky nadhodnocení a ceny obytných nemovitostí ve velkých městech se navracely k úrovni před krizí.
- (9) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého Evropského hospodářského prostoru (EHP) ⁽⁷⁾.
- (10) Pokud se týká Nizozemska, toto nedávné hodnocení ukázalo, že od roku 2016 se zadluženost domácností mírně snížila a nadále se snižoval i podíl nových neamortizovaných hypotečních úvěrů. Oproti tomu se však od roku 2016 i nadále zvyšovaly ceny obytných nemovitostí, což ve velkých městech vedlo ke vzniku oblastí s nadhodnocenými nemovitostmi. S ohledem na tyto skutečnosti byly poměry úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) u nových hypotečních úvěrů byly i nadále vysoké, a to zejména proto, že regulatorní limit ve výši 100 %, který platí pro poměr LTV, nevyžaduje dodatečné zajištění pro případ snížení cen obytných nemovitostí. Zranitelná místa, která z tohoto vývoje vyplývají pro finanční stabilitu, nebyla v Nizozemsku promítnuta při uplatňování rizikových vah pro hypoteční úvěry, přičemž tyto váhy se řadí mezi nejnížší v EHP.
- (11) Od roku 2016 se postupně i nadále zpřísnoval právně závazný limit platný pro poměr LTV s tím, že tento limit byl v roce 2018 snížen na 100 % (ze 106 % v roce 2012). V roce 2018 nizozemská vláda rovněž oznámila, že bude postupně snižovat maximální míru, v níž lze úroky z hypotečních úvěrů odečíst od daňového základu, a to ze 49,5 % v roce 2018 na přibližně 37 % v roce 2023.

⁽³⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezřetnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a investičními podniky, o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnic 2006/48/ES a 2006/49/ES (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 338).

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

⁽⁵⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/10 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 53).

⁽⁷⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

- (12) I když nizozemský makrobezpečnostní orgán (Financieel Stabieleitscomité) doporučil další zprůsnění právně závazného limitu platného pro poměr LTV na 90 %, nizozemská vláda, která je odpovědná za provedení takových opatření, se rozhodla toto doporučení nenásledovat. Vzhledem k tomu, že stávající právní rámec pro doporučení vydávaná makrobezpečnostním orgánem nezakotvuje postup „konej, nebo vysvětlí“, nebyla nizozemská vláda formálně povinna makrobezpečnostnímu orgánu vysvětlovat svou nečinnost a svůj postoj pouze sdělila nizozemskému parlamentu. S cílem vyřešit zranitelná místa, která byla v Nizozemsku identifikována, pokud se týká oblastí s nadhodnocenými obytnými nemovitostmi a zajištění nových hypotečních úvěrů, by však bylo zapotřebí limit platný pro poměr LTV zprůsnit. Kromě toho nejsou v současné době zavedena žádná makrobezpečnostní opatření týkající se kapitálu - například vyšší rizikové váhy pro hypoteční úvěry, která by řešila nahromaděná zranitelná místa související se zajištěním stávajících hypotečních úvěrů a s druhotnými dopady v souvislosti se zadlužením domácností.
- (13) Ačkoli poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům (DSTI) pro hypoteční úvěry má důležité charakteristické znaky zmírňující riziko, jako jsou předpoklady týkající se možného zvýšení úrokových sazeb, určité prvky stávající metodiky pro nastavení limitu pro poměr DSTI v Nizozemsku snižují účinnost příslušného opatření a mohou zvýšit procyklické účinky na finanční a hospodářský cyklus. I když za účelem omezení procyklických prvků metodiky byly učiněny určité úpravy (například použití čtyřletých průměrů vypočtených poměrů jako vstupních hodnot při nastavení), některé z těchto prvků nadále přetrvávají.
- (14) Zatímco významnou úlohu při posilování zranitelných míst v Nizozemsku hrají cyklické faktory, existují rovněž strukturální faktory, které tato zranitelná místa posilují, a zvyšují tak míru systémového rizika. Mezi tyto faktory se řadí: i) nedostatečná nabídka bydlení, která vytváří tlak na růst cen obytných nemovitostí a zadlužení domácností, které si kupují svou vlastní nemovitost, a ii) daňová odpočitatelnost úroků z hypotečních úvěrů, jež může motivovat domácnosti k tomu, aby se nadměrně zadlužovaly.
- (15) ESRB proto došla k závěru, že makrobezpečnostní opatření, která jsou zavedena v Nizozemsku, jsou zčásti přiměřená a k vyřešení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností ve střednědobém horizontu postačují jen částečně. K řešení těchto zranitelných míst, jež mohou být zdrojem systémového rizika, je tedy třeba přijmout další politické opatření. Cílem opatření, která jsou v tomto doporučení navrhována, je doplnit stávající makrobezpečnostní opatření v Nizozemsku.
- (16) S ohledem na skutečnost, že zranitelná místa do určité míry způsobují strukturální faktory, které přesahují rámec makrobezpečnostní politiky, jsou k doplnění a podpoře stávajících makrobezpečnostních opatření zapotřebí jiná opatření, která budou směřovat k účinnějšímu řešení faktorů, jež přispívají k nárůstu systémových rizik na trhu obytných nemovitostí v Nizozemsku, aniž by tím nizozemské reálné ekonomice a finančnímu systému vznikly nadměrné náklady.
- (17) Účelem tohoto doporučení je doporučit: a) zakotvení postupu „konej, nebo vysvětlí“ v nizozemském právu ve vztahu k doporučením vydaným makrobezpečnostním orgánem, pokud se týká aktivace právně závazných opatření týkajících se dlužníka; b) zprůsnění stávajícího právně závazného limitu platného pro poměr LTV; c) změnu metodiky pro stanovení maximálního limitu platného pro poměr DSTI; a d) aktivaci opatření týkajících se kapitálu s cílem zajistit odolnost bankovního sektoru, pokud jde o zranitelná místa v Nizozemsku ve střednědobém horizontu. Cílem tohoto doporučení je rovněž zdůraznit potřebu širších politických opatření zaměřených na omezení faktorů, které usnadňují či podporují zvyšování zadluženosti domácností.
- (18) Tímto doporučením není dotčen mandát centrálních bank v Unii k provádění měnové politiky.
- (19) Doporučení ESRB se zveřejňují poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci doporučení o záměru zveřejnit je vyrozuměni,

PŘIJALA TOTO DOPORUČENÍ:

ODDÍL 1

DOPORUČENÍ

Doporučení A - Právní rámec pro opatření týkající se dlužníka

Nizozemsku se doporučuje, aby zajistilo, že pravomoc makroobezřetnostního orgánu doporučovat, pokud se týká všech uplatňovaných právně závazných opatření týkajících se dlužníka, bude doplněna o postup „konej, nebo vysvětlí“, nebo alternativně - není-li to podle nizozemského práva možné - že bude zaveden systém odpovědnosti, tak aby stanoviska orgánu, který odpovídá za uplatňování opatření týkajících se dlužníka, v návaznosti na doporučení vydané nizozemským makroobezřetnostním orgánem byla zveřejněna.

Doporučení B - Zpřísnění opatření týkajících se dlužníka a přístup k nastavení

1. Nizozemsku se doporučuje, aby snížilo stávající výši právně závazného limitu platného pro poměr LTV, čímž se zajistí, aby zajištění nových hypotečních úvěrů postačovalo ke krytí úvěrových ztrát, které odpovídají možnému snížení cen obytných nemovitostí za nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek.
2. Nizozemsku se doporučuje, aby změnilo metodiku pro stanovení maximálního limitu platného pro poměr DSTI, tak aby toto opatření nezvyšovalo procykličnost hospodářského a finančního cyklu.

Doporučení C - Aktivace opatření týkajících se kapitálu

Makroobezřetnostnímu orgánu, pověřenému orgánu, případně příslušnému orgánu v Nizozemsku se doporučuje, aby aktivací opatření týkajících se kapitálu zajistily odolnost úvěrových institucí povolených v Nizozemsku s ohledem na možné naplnění systémového rizika souvisejícího s obytnými nemovitostmi, které by mohlo vést k přímým a nepřímým úvěrovým ztrátám, které vyplývají z hypotečních úvěrů nebo které vznikají v důsledku snížení spotřeby domácností s úvěry na bydlení.

Doporučení D - Strukturální změny v souvislosti s hypotečními úvěry a sektorem obytných nemovitostí

Nizozemsku se doporučuje, aby přezkoumalo svou politiku s cílem omezit strukturální faktory, které posilují zranitelná místa, která byla v Nizozemsku označena za zdroj systémového rizika, neboť domácnosti motivují k nadměrnému hypotečnímu zadlužení nebo způsobují nadměrný růst cen obytných nemovitostí a hypotečního zadlužení.

ODDÍL 2

PROVÁDĚNÍ

1. Definice

Pro účely tohoto doporučení se použijí tyto definice:

- a) „opatřeními týkajícími se dlužníka“ se rozumějí makroobezřetnostní opatření, která jsou zaměřena na dlužníky;
- b) „přímým ovládnutím“ se rozumí skutečná a účinná způsobilost ukládat a měnit, je-li to nezbytné k dosažení hlavního či dílčího cíle, makroobezřetnostní opatření uplatňovaná ve vztahu k finančním institucím, nad nimiž vykonává svou působnost odpovídající makroobezřetnostní orgán;
- c) „pravomocí doporučovat“ se rozumí pravomoc prostřednictvím doporučení vydávat pokyny k uplatňování makroobezřetnostních nástrojů, je-li to nezbytné k dosažení hlavního nebo dílčího cíle;
- d) „poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti“ (poměrem LTV) se rozumí součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti v době vzniku úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti v době vzniku úvěru;
- e) „makroobezřetnostním orgánem“ se rozumí vnitrostátní makroobezřetnostní orgán, jehož cíle, opatření, pravomoci, odpovědnost a jiné znaky jsou vymezeny v doporučení ESRB/2011/3 ⁽⁸⁾;

⁽⁸⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2011/3 ze dne 22. prosince 2011 o makroobezřetnostním mandátu vnitrostátních orgánů (Úř. věst. C 41, 14.2.2012, s. 1).

- f) „obsluhou dluhu“ se rozumí společná splátka úroků a jistiny v rámci dlužníkovy celkového dluhu po určité období (obvykle jeden rok);
- g) „poměrem nákladů na obsluhu dluhu k příjmům“ (poměrem DSTI) se rozumí roční celkové náklady na obsluhu dluhu v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- h) „střednědobým horizontem“ se rozumí v horizontu do tří let;
- i) „právně závaznými opatřeními týkajícími se dlužníka“ se rozumějí opatření týkající se dlužníka, která jsou zavedena na základě právně závazných aktů.

2. Prováděcí kritéria

1. Při provádění tohoto doporučení se uplatňují následující kritéria:

- a) je třeba náležitě zohlednit zásadu proporcionality, a to s ohledem na cíl a obsah doporučení A, B, C a D;
- b) při snižování výše stávajícího limitu platného pro poměr LTV podle doporučení B by se při nastavení a zavádění tohoto opatření mělo zohlednit postavení Nizozemska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy;
- c) při aktivaci opatření týkajících se kapitálu podle doporučení C by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Nizozemska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy;
- d) pokud se týká doporučení D, mělo by se při zavádění politických změn zohlednit postavení Nizozemska v hospodářském a finančním cyklu, aby příslušná opatření nevedla k zesilování či vzniku akumulovaných zranitelných míst v sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku;
- e) zvláštní kritéria pro soulad s doporučeními B, C a D jsou uvedena v příloze I.

2. Příjemci tohoto doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění. Jejich zprávy by měly zahrnovat přinejmenším:

- a) informace o podstatě a časovém rámci přijímaných opatření;
- b) hodnocení zranitelných míst souvisejících s oblastmi s nadhodnocenými obytnými nemovitostmi a zajištěním nových i stávajících hypotečních úvěrů, včetně rozdělení nových hypotečních úvěrů podle poměrů LTV, přičemž příslušné poměry se vypočtou v souladu s přílohou IV doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ⁽⁹⁾, jakož i hodnocení účinnosti přijatých opatření s ohledem na cíle sledované tímto doporučením;
- c) podrobné zdůvodnění nečinnosti či jakéhokoli odchýlení od tohoto doporučení, a to včetně zdůvodnění případného prodloužení.

3. Časový rámec pro návazné kroky

Příjemci tohoto doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění, a to v souladu s tímto časovým rámcem:

a) Doporučení A

Příjemce doporučení A se vyzývá, aby do 31. března 2021 předložil ESRB a Radě konečnou zprávu o provádění doporučení A.

⁽⁹⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ze dne 31. října 2016 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 1).

b) Doporučení B

Příjemce dílčího doporučení B.1 se vyzývá, aby do 31. října 2020 a každý následující rok až do 31. října 2022 ESRB a Radě předložil zprávu o všech krocích, které podnikl ke zpřísnění opatření týkajících se dlužníka. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

Příjemce dílčího doporučení B.2 se vyzývá, aby do 31. března 2021 předložil ESRB a Radě zprávu o provádění dílčího doporučení B.2. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

c) Doporučení C

Příjemci doporučení C se vyzývají, aby do 31. října 2020 a každý následující rok až do 31. října 2022 ESRB a Radě předložili zprávu o všech krocích, které podnikli k provedení opatření týkajících se kapitálu. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

d) Doporučení D

Příjemce doporučení D se vyzývá, aby do 31. října 2022 ESRB a Radě předložil zprávu o provádění doporučení D. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

4. Sledování a hodnocení**1. Sekretariát ESRB bude:**

- a) napomáhat příjemcům doporučení tím, že zajistí koordinaci podávání zpráv, poskytne jim příslušné vzory a v případě potřeby upřesní postup a lhůty pro návazné kroky;
- b) ověřovat provádění návazných kroků ze strany příjemců doporučení, poskytovat jim na jejich žádost pomoc a předkládat zprávy o návazných krocích generální radě. Budou zahájena tři posouzení, a to:
 - i) do 31. prosince 2020, pokud se týká provádění dílčího doporučení B.1 a doporučení C;
 - ii) do 31. prosince 2021, pokud se týká provádění doporučení A, dílčích doporučení B.1 a B.2 a doporučení C;
 - iii) do 31. prosince 2022, pokud se týká provádění dílčího doporučení B.1 a doporučení C a D.

2. Generální rada vyhodnotí přijatá opatření a zdůvodnění oznámená příjemci tohoto doporučení a případně může rozhodnout, že toto doporučení nebylo zohledněno a jeho příjemce řádně nezdůvodnil svou nečinnost.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

PŘÍLOHA I

SPECIFIKACE KRITÉRIÍ PRO SOULAD S DOPORUČENÍMI

Doporučení B - Zpřísnění opatření týkajících se dlužníka a přístup k jejich nastavení

Pro soulad s dílčím doporučením B.1 se uplatňuje toto kritérium.

Před dalším snížením výše stávajícího limitů platných pro poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) by mělo být posouzeno postavení Nizozemska v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit vhodné nastavení a zavádění těchto opatření.

Pro soulad s dílčím doporučením B.2 se uplatňuje toto kritérium.

Při nastavení limitu platného pro poměr DSTI by Nizozemsko mělo posoudit možné procyklické účinky různých prvků metodiky, která se pro nastavení používá.

Doporučení C - Aktivace opatření týkajících se kapitálu

Pro soulad s doporučením C se uplatňují tato kritéria.

1. Před aktivací opatření týkajících se kapitálu by mělo být posouzeno postavení Nizozemska v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit, zda by aktivace těchto opatření byla přiměřená.
2. Po aktivaci opatření týkajících se kapitálu může být za účelem řešení zranitelných míst v Nizozemsku zapotřebí zpřísnění těchto opatření nebo aktivace dalších makrobezpečnostních opatření; to závisí na výběru aktivovaných opatření týkajících se kapitálu, na původním nastavení těchto opatření a na výsledcích posouzení zranitelných míst.

Doporučení D - Strukturální změny v souvislosti s hypotečními úvěry a sektorem obytných nemovitostí

Pro soulad s doporučením D se uplatňuje toto kritérium.

Při formulaci politických řešení a před provedením jakékoli politické změny by měl být posouzen dopad navrhovaných opatření s ohledem na postavení Nizozemska v hospodářském a finančním cyklu s cílem zajistit, aby příslušná opatření nezesilovala akumulovaná zranitelná místa sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku či nevedla k jejich materializaci.

DOPORUČENÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 27. června 2019****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Finsku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2019/8)****(2019/C 366/05)**

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 články 3, 16, 17 a 18 uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Sektor nemovitostí má v hospodářství významnou úlohu a jeho vývoj může podstatně ovlivnit finanční systém. Minulé finanční krize ukázaly, že neudržitelný trend na trzích nemovitostí může mít závažné dopady na stabilitu finančního systému a na hospodářství jako celek, což může rovněž vést k nepříznivým přeshraničním účinkům. Nepříznivý vývoj na trhu nemovitostí v některých členských státech v minulosti vedl k rozsáhlým úvěrovým ztrátám a/nebo měl negativní dopad na reálnou ekonomiku. Tyto účinky odrážejí úzké propojení mezi sektorem nemovitostí, poskytovateli financování a jinými hospodářskými sektory. Negativní vývoj kromě toho posiluje silná zpětná vazba mezi finančním systémem a reálnou ekonomikou.
- (2) Tato propojení jsou významná, neboť znamenají, že rizika, která vzniknou v sektoru nemovitostí, mohou mít systémový dopad, který je svou povahou procyklický. Zranitelnosti finančního systému mají tendenci se ve fázi růstu cyklu nemovitostí akumulovat. Vnímaná nižší rizika a snadnější přístup k financování mohou přispět k rychlé úvěrové a investiční expanzi spolu se zvýšenou poptávkou po nemovitostech, čímž se zvyšuje tlak na růst cen nemovitostí. Vzhledem k tomu, že z toho plynoucí vyšší ceny zajištění dále upřednostňují poptávku po úvěrech a jejich poskytování, může tato samoposilující dynamika mít potenciální systémové důsledky. Naopak přísnější úvěrové podmínky, vyšší averze k riziku a tlak na pokles cen nemovitostí ve fázi poklesu cyklu nemovitostí mohou nepříznivě ovlivnit odolnost dlužníků a věřitelů, čímž dojde k oslabení ekonomických podmínek.
- (3) Zranitelná místa související s nemovitostmi mohou být zdrojem systémového rizika a mohou přímo i nepřímo nepříznivě ovlivňovat finanční stabilitu. Přímými účinky jsou úvěrové ztráty hypotečních portfolií z důvodu nepříznivých ekonomických či finančních podmínek a souběžného nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. Nepřímé účinky by se mohly týkat úprav ve spotřebě domácností, jež mají další důsledky pro reálnou ekonomiku a finanční stabilitu.
- (4) Jak je uvedeno ve 4. bodu odůvodnění doporučení ESRB/2013/1 ⁽²⁾, je konečným cílem makrobezpečnostní politiky přispět k zajištění stability finančního systému jako celku, mimo jiné posilováním odolnosti finančního systému a omezováním nárůstu systémových rizik, a tím zaručit, že finanční sektor bude v udržitelné míře přispívat k hospodářskému růstu.

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

⁽²⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2013/1 ze dne 4. dubna 2013 o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (Úř. věst. C 170, 15.6.2013, s. 1).

- (5) Za tímto účelem mohou makrobezpečnostní orgány v závislosti na hodnocení rizik použít jedno či více makrobezpečnostních opatření týkajících se kapitálu, která jsou vymezena ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ⁽³⁾ a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ⁽⁴⁾, a/nebo makrobezpečnostní opatření týkající se dlužníka, jež vycházejí výlučně z vnitrostátních právních předpisů. Zatímco prvořadým cílem opatření týkajících se kapitálu je zvýšení odolnosti finančního systému, opatření týkající se dlužníka mohou být obzvláště vhodná k tomu, aby zamezila dalšímu nárůstu systémových rizik.
- (6) Doporučení ESRB/2013/1 kromě toho doporučuje, aby členské státy zavedly právní rámec, který makrobezpečnostním orgánům umožní přímo ovládat či jim dá pravomoc doporučovat makrobezpečnostní nástroje uvedené v daném doporučení.
- (7) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ⁽⁵⁾. Na základě tohoto hodnocení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím, z nichž jednou bylo Finsko ⁽⁶⁾.
- (8) Jako hlavní zranitelné místo trhu obytných nemovitostí ve Finsku bylo v roce 2016 identifikováno vysoké a stále se zvyšující zadlužení domácností s významným podílem domácností, které jsou potenciálně zranitelné v případě nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na daném trhu.
- (9) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého Evropského hospodářského prostoru (EHP) ⁽⁷⁾.
- (10) Pokud se týká Finska, toto nedávné posouzení ukázalo, že zadlužení domácností se ve srovnání s rokem 2016 zvýšilo. Toto zvýšení se částečně připisuje úvěrům, které sjednávají společnosti zajišťující bytovou výstavbu ⁽⁸⁾ a které jsou následně spláceny z příjmů domácností a jiných investorů, kteří jsou podílníky v těchto společnostech. Kromě toho nově dostupné skutečnosti o úvěrových standardech pro nové hypoteční úvěry podporují průkaznost předchozích závěrů o potenciální zranitelnosti významné části domácností, které sjednávají nové hypoteční úvěry, v případě nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí.
- (11) Finské vnitrostátní orgány od roku 2016 zpřísnily nebo zavedly řadu opatření týkajících se dlužníka a opatření týkajících se kapitálu: i) v roce 2017 zavedla rada *Finanssivalvonta* (finský orgán finančního dohledu) v souladu s článkem 458 nařízení (EU) č. 575/2013 minimální úroveň průměrné rizikové váhy pro úvěry na bydlení ve výši 15 %, a to pro úvěrové instituce, které využívají přístup založený na interním ratingu; ii) všem úvěrovým institucím byla v roce 2018 uložena rezerva pro krytí systémového rizika ve výši 1 % až 3 %; iii) v roce 2018 byl limit platný pro poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) zpřísněn z 90 % na 85 %; a iv) rovněž v roce 2018 *Finanssivalvonta* vydala doporučení k úvěrovým standardům pro nové úvěry, jež se rovněž vztahují na úvěry poskytované společností zajišťujícím bytovou výstavbu. Kromě toho byla snížena daňová odpočitatelnost úroků z hypotečních úvěrů, a to ze 100 % v roce 2011 na 25 % v roce 2019.
- (12) I přes tato nedávno zavedená opatření nejsou ve Finsku kromě limitu platného pro poměr LTV dosud k dispozici jiná právně závazná opatření týkající se dlužníka, a to zejména limity platné pro poměr dluhu k příjmům (DTI), pro poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům (DSTI) a limity splatnosti, ačkoli tato opatření, budou-li se i nadále zvětšovat zranitelná místa související se zadlužením domácností, mohou být ve střednědobém horizontu nezbytná. Aktivací limitů platných pro poměr DTI, nebo pro poměr DSTI ve spojení s limity splatnosti by se zvýšila účinnost stávajících makrobezpečnostních opatření, která již byla zavedena. Kromě toho je třeba uvést, že poměr LTV je v současné době definován způsobem, který umožňuje, aby se za zajištění považovala i jiná aktiva než nemovitosti.

⁽³⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezřetnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a investičními podniky, o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnic 2006/48/ES a 2006/49/ES (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 338).

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

⁽⁵⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/08 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Finsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 49).

⁽⁷⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽⁸⁾ Finsky: asunto-osakeyhtiö.

- (13) ESRB proto došla k závěru, že makrobezpečnostní opatření, která jsou zavedena či jsou k dispozici ve Finsku, jsou zčásti přiměřená a k vyřešení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností ve střednědobém horizontu postačují jen částečně. K řešení těchto zranitelných míst, jež mohou být zdrojem systémového rizika, je tedy třeba přijmout další politické opatření. Cílem opatření, která jsou v tomto doporučení navrhována, je doplnit stávající makrobezpečnostní opatření ve Finsku.
- (14) Účelem tohoto doporučení je doporučit, aby byla do finského právního řádu zakotvena další právně závazná opatření týkající se dlužníka a aby tato opatření byla přijata s cílem zamezit tomu, aby se zranitelná místa související se zadlužováním domácností zvětšovala.
- (15) Tímto doporučením není dotčen mandát centrálních bank v Unii k provádění měnové politiky.
- (16) Doporučení ESRB se zveřejňují poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci doporučení o záměru zveřejnit je vyrozuměni,

PŘIJALA TOTO DOPORUČENÍ:

ODDÍL 1

DOPORUČENÍ

Doporučení A - Právní rámec pro opatření týkající se dlužníka

1. Finsku se doporučuje, aby zajistilo, že stávající právní rámec pro opatření týkající se dlužníka bude zahrnovat alespoň tato právně závazná opatření týkající se dlužníka:
 - a. limity platné pro poměr DTI, nebo limity platné pro poměr DSTI;
 - b. limity platné pro poměr LTV; a
 - c. limity splatnosti.
2. Finsku se doporučuje, aby změnilo definici poměru LTV ve stávajícím právním rámci pro opatření týkající se dlužníka.

Doporučení B - Aktivace opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem

1. Finským vnitrostátním orgánům, které jsou pověřeny aktivací opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, se doporučuje, aby do doby, než bude změněn stávající právní rámec ve smyslu doporučení A, uplatňovaly právně nezávazná opatření týkající se dlužníka s cílem zamezit významnému či zvyšujícímu se podílu dlužníků, kteří sjednávají nové hypoteční úvěry a kteří nemusí být schopni splácet svůj dluh nebo udržovat spotřebu za nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek či v návaznosti na nepříznivý vývoj na trhu obytných nemovitostí.
2. Finským vnitrostátním orgánům, které jsou pověřeny aktivací nebo nastavením opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, se doporučuje, aby po změně stávajícího právního rámce ve smyslu doporučení A aktivovaly, případně nastavily právně závazná opatření týkající se dlužníka, která souvisejí s příjmem, za účelem dosažení cílů uvedených v dílčím doporučení B.1.

ODDÍL 2

PROVÁDĚNÍ

1. Definice

Pro účely tohoto doporučení se použijí tyto definice:

- a) „opatřeními týkajícími se dlužníka“ se rozumějí makrobezpečnostní opatření, která jsou zaměřena na dlužníky;
- b) „přímým ovládním“ se rozumí skutečná a účinná způsobilost ukládat a měnit, je-li to nezbytné k dosažení hlavního či dílčího cíle, makrobezpečnostní opatření uplatňovaná ve vztahu k finančním institucím, nad nimiž vykonává svou působnost odpovídající makrobezpečnostní orgán;
- c) „pravomocí doporučovat“ se rozumí pravomoc prostřednictvím doporučení vydávat pokyny k uplatňování makrobezpečnostních nástrojů, je-li to nezbytné k dosažení hlavního nebo dílčího cíle;

- d) „poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti“ (poměrem LTV) se rozumí součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti v době vzniku úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti v době vzniku úvěru;
- e) „právně závaznými opatřeními týkajícími se dlužníka“ se rozumějí opatření týkající se dlužníka, která jsou zavedena na základě právně závazných aktů;
- f) „poměrem dluhu k příjmům“ (poměrem DTI) se rozumí celkový dluh dlužníka v době vzniku úvěru v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- g) „obsluhou dluhu“ se rozumí společná splátka úroků a jistiny v rámci dlužníkova celkového dluhu po určité období (obvykle jeden rok);
- h) „poměrem nákladů na obsluhu dluhu k příjmům“ (poměrem DSTI) se rozumí roční celkové náklady na obsluhu dluhu v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- i) „splatností“ se rozumí doba trvání smlouvy o úvěru na obytnou nemovitost vyjádřená v letech v době vzniku úvěru;
- j) „střednědobým horizontem“ se rozumí v horizontu do tří let;
- k) „opatřeními týkajícími se dlužníka, která souvisejí s příjmem“ se rozumějí limity platné pro poměr DTI a limity platné pro poměr DSTI;
- l) „makroobezřetnostním orgánem“ se rozumí vnitrostátní makroobezřetnostní orgán, jehož cíle, opatření, pravomoci, odpovědnost a jiné znaky jsou vymezeny v doporučení ESRB/2011/3 ⁽⁹⁾.

2. Prováděcí kritéria

1. Při provádění tohoto doporučení se uplatňují následující kritéria:

- a) je třeba náležitě zohlednit zásadu proporcionality, a to s ohledem na cíl a obsah doporučení A a B;
- b) aby byl zajištěn soulad s dílčím doporučením B.2, musí být doporučení A provedeno před dílčím doporučením B.2;
- c) při aktivaci opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, podle doporučení B by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Finska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy;
- d) zvláštní kritéria pro soulad s doporučeními A a B jsou uvedena v příloze I.

2. Příjemci tohoto doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění. Jejich zprávy by měly zahrnovat přinejmenším:

- a) informace o podstatě a časovém rámci přijímaných opatření;
- b) hodnocení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry, včetně rozdělení nových hypotečních úvěrů podle poměrů LTV, DTI a DSTI a splatností, přičemž příslušné poměry se vypočtou v souladu s přílohou IV doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ⁽¹⁰⁾, jakož i hodnocení účinnosti přijatých opatření s ohledem na cíle sledované tímto doporučením;
- c) podrobné zdůvodnění nečinnosti či jakéhokoli odchýlení od tohoto doporučení, a to včetně zdůvodnění případného prodloužení.

⁽⁹⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2011/3 ze dne 22. prosince 2011 o makroobezřetnostním mandátu vnitrostátních orgánů (Úř. věst. C 41, 14.2.2012, s. 1).

⁽¹⁰⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ze dne 31. října 2016 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 1).

3. Časový rámec pro návazné kroky

Příjemci tohoto doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění, a to v souladu s tímto časovým rámcem:

a) Doporučení A

- i) Příjemce doporučení A se vyzývá, aby do 31. října 2020 předložil ESRB a Radě předběžnou zprávu o provádění doporučení A, která musí obsahovat alespoň prohlášení, zda se plánuje provedení doporučení A a který orgán či orgány budou odpovědné za rozhodnutí aktivovat a provést opatření týkající se dlužníka vymezená v tomto doporučení. ESRB může příjemce doporučení A vyrozumět o svém stanovisku k předběžné zprávě.
- ii) Příjemce doporučení A se vyzývá, aby do 31. března 2021 předložil ESRB a Radě konečnou zprávu o provádění doporučení A.

b) Doporučení B

Příjemci doporučení B se vyzývají, aby do 31. října 2020 a každý následující rok až do 31. října 2022 ESRB a Radě předložili zprávu o všech krocích, které podnikli k provedení opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, nebo jakýchkoli jiných dostupných opatření k vyřešení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry ve Finsku. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

4. Sledování a hodnocení

1. Sekretariát ESRB bude:

- a) napomáhat příjemcům doporučení tím, že zajistí koordinaci podávání zpráv, poskytne jim příslušné vzory a v případě potřeby upřesní postup a lhůty pro návazné kroky;
- b) ověřovat provádění návazných kroků ze strany příjemců doporučení, poskytovat jim na jejich žádost pomoc a předkládat zprávy o návazných krocích generální radě. Budou zahájena tři posouzení, a to:
 - i) do 31. prosince 2020, pokud se týká provádění doporučení B;
 - ii) do 31. prosince 2021, pokud se týká provádění doporučení A a B; a
 - iii) do 31. prosince 2022, pokud se týká provádění doporučení B.

2. Generální rada vyhodnotí přijatá opatření a zdůvodnění oznámená příjemci tohoto doporučení a případně může rozhodnout, že toto doporučení nebylo zohledněno a jeho příjemce řádně nezodpověděl svou nečinnost.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

PŘÍLOHA I

SPECIFIKACE KRITÉRIÍ PRO SOULAD S DOPORUČENÍMI

Doporučení A - Právní rámec pro opatření týkající se dlužníka

Pro soulad s doporučením A se uplatňují tato kritéria.

1. Finský právní rámec pro opatření týkající se dlužníka by měl zajišťovat, aby:
 - a) limity platné pro poměr dluhu k příjmům (DTI) a pro poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům (DSTI) i limity splatnosti platily pro všechny úvěry poskytované všem typům dlužníků a všemi typy věřitelů, tak aby se zamezilo obcházení těchto limitů využíváním úvěrů poskytovaných společností zajišťujícím bytovou výstavbu nebo jinými metodami;
 - b) při výpočtu poměru úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) byly za zajištění považovány pouze nemovitosti;
 - c) finské vnitrostátní orgány, které jsou pověřeny aktivací opatření týkajících se dlužníka, byly schopny právně závazná opatření týkající se dlužníka aktivovat účinně a preventivně, a aby těmto orgánům byla dána nezbytná flexibilita za účelem přijetí takových opatření, která budou vycházet z identifikovaných zranitelných míst.
2. Změny finského právního rámce pro opatření týkající se dlužníka by měly platit nejpozději od 1. července 2021.

Doporučení B - Aktivace opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem

Pro soulad s doporučením B se uplatňuje toto kritérium.

1. S cílem zamezit významnému či zvyšujícímu se podílu dlužníků, kteří sjednávají nové hypoteční úvěry a kteří nemusí být schopni splácet svůj dluh nebo udržovat spotřebu za nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek či v návaznosti na nepříznivý vývoj na trhu obytných nemovitostí by finské vnitrostátní orgány měly využít jedno či kombinaci více opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem (např. limity pro poměr LTV ve spojení s limity pro poměr DTI nebo limity pro poměr DSTI a limity splatnosti) s cílem zajistit účinnost přijatých opatření a minimalizovat možnost obcházení těchto limitů či nezamýšlených důsledků, které by mohly snížit účinnost daných opatření a případně vytvořit rizika v jiných oblastech.
2. Před aktivací opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, by mělo být posouzeno postavení Finska v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit vhodné nastavení a zavádění těchto opatření.
3. Po aktivaci opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, může být za účelem řešení zranitelných míst ve Finsku zapotřebí zpřísnění těchto opatření nebo aktivace dalších makrobezpečnostních opatření; to závisí na výběru aktivovaných opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, na původním nastavení těchto aktivovaných opatření a na výsledcích posouzení zranitelných míst.
4. Při aktivaci či nastavení opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, by finské vnitrostátní orgány, které jsou pověřeny aktivací nebo nastavením opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, měly zohlednit všechny úvěry, jež mají domácnosti splácet ze svého příjmu, bez ohledu na formu těchto úvěrů (např. úvěry poskytnuté společností zajišťujícím bytovou výstavbu by měly být považovány za zadlužení domácností).

DOPORUČENÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 27. června 2019****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Švédsku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2019/9)****(2019/C 366/06)**

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 články 3, 16, 17 a 18 uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Sektor nemovitostí má v hospodářství významnou úlohu a jeho vývoj může podstatně ovlivnit finanční systém. Minulé finanční krize ukázaly, že neudržitelný trend na trzích nemovitostí může mít závažné dopady na stabilitu finančního systému a na hospodářství jako celek, což může rovněž vést k nepříznivým přeshraničním účinkům. Nepříznivý vývoj na trhu nemovitostí v některých členských státech v minulosti vedl k rozsáhlým úvěrovým ztrátám a/nebo měl negativní dopad na reálnou ekonomiku. Tyto účinky odrážejí úzké propojení mezi sektorem nemovitostí, poskytovateli financování a jinými hospodářskými sektory. Negativní vývoj kromě toho posiluje silná zpětná vazba mezi finančním systémem a reálnou ekonomikou.
- (2) Tato propojení jsou významná, neboť znamenají, že rizika, která vzniknou v sektoru nemovitostí, mohou mít systémový dopad, který je svou povahou procyklický. Zranitelnosti finančního systému mají tendenci se ve fázi růstu cyklu nemovitostí akumulovat. Vnímaná nižší rizika a snadnější přístup k financování mohou přispět k rychlé úvěrové a investiční expanzi spolu se zvýšenou poptávkou po nemovitostech, čímž se zvyšuje tlak na růst cen nemovitostí. Vzhledem k tomu, že z toho plynoucí vyšší ceny zajištění dále upřednostňují poptávku po úvěrech a jejich poskytování, může tato samoposilující dynamika mít potenciální systémové důsledky. Naopak přísnější úvěrové podmínky, vyšší averze k riziku a tlak na pokles cen nemovitostí ve fázi poklesu cyklu nemovitostí mohou nepříznivě ovlivnit odolnost dlužníků a věřitelů, čímž dojde k oslabení ekonomických podmínek.
- (3) Zranitelná místa související s nemovitostmi mohou být zdrojem systémového rizika a mohou přímo i nepřímo nepříznivě ovlivňovat finanční stabilitu. Přímými účinky jsou úvěrové ztráty hypotečních portfolií z důvodu nepříznivých ekonomických či finančních podmínek a souběžného nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. Nepřímé účinky by se mohly týkat úprav ve spotřebě domácností, jež mají další důsledky pro reálnou ekonomiku a finanční stabilitu.
- (4) Jak je uvedeno ve 4. bodu odůvodnění doporučení ESRB/2013/1 ⁽²⁾, je konečným cílem makrobezpečnostní politiky přispět k zajištění stability finančního systému jako celku, mimo jiné posilováním odolnosti finančního systému a omezováním nárůstu systémových rizik, a tím zaručit, že finanční sektor bude v udržitelné míře přispívat k hospodářskému růstu.

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

⁽²⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2013/1 ze dne 4. dubna 2013 o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (Úř. věst. C 170, 15.6.2013, s. 1).

- (5) Za tímto účelem mohou makrobezpečnostní orgány v závislosti na hodnocení rizik použít jedno či více makrobezpečnostních opatření týkajících se kapitálu, která jsou vymezena ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ⁽³⁾ a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ⁽⁴⁾, a/nebo makrobezpečnostní opatření týkající se dlužníka, jež vycházejí výlučně z vnitrostátních právních předpisů. Zatímco prvořadým cílem opatření týkajících se kapitálu je zvýšení odolnosti finančního systému, opatření týkající se dlužníka mohou být obzvláště vhodná k tomu, aby zamezila dalšímu nárůstu systémových rizik.
- (6) Doporučení ESRB/2013/1 kromě toho doporučuje, aby členské státy zavedly právní rámec, který makrobezpečnostním orgánům umožní přímo ovládat či jim dá pravomoc doporučovat makrobezpečnostní nástroje uvedené v daném doporučení.
- (7) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ⁽⁵⁾. Na základě tohoto hodnocení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím, z nichž jednou bylo Švédsko ⁽⁶⁾.
- (8) Jako hlavní zranitelné místo trhu obytných nemovitostí ve Švédsku byl v roce 2016 identifikován výrazný a dlouhotrvající růst jak cen obytných nemovitostí, tak i hypotečních úvěrů, což vedlo k nadhodnocení cen obytných nemovitostí, jakož i k vysoké a rostoucí zadluženosti domácností.
- (9) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého Evropského hospodářského prostoru (EHP) ⁽⁷⁾.
- (10) Pokud se týká Švédska, toto nedávné hodnocení ukázalo, že růst cen obytných nemovitostí od roku 2016 zpomalil a tyto ceny jsou v současné době na stejné úrovni jako v roce 2016. Ceny obytných nemovitostí však zůstávají nadhodnocené a zadluženost domácností se podstatně zvýšila.
- (11) Švédské vnitrostátní orgány od roku 2016 zpřísnily nebo zavedly řadu opatření týkajících se dlužníka a opatření týkajících se kapitálu. V roce 2016 byly zavedeny požadavky na amortizaci nových hypotečních úvěrů. Tyto požadavky byly navázány na poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) u nových úvěrů tak, že se v případě úvěrů s poměrem LTV nad 70 % požadovala amortizace ve výši minimálně 2 % ročně a v případě úvěrů s poměrem LTV v rozmezí 50 % až 70 % amortizace ve výši minimálně 1 % ročně. V roce 2017 byly uvedené požadavky zpřísněny ve spojení s hodnotou poměru úvěru k příjmům (LTI) u nových úvěrů tak, že se zvyšují o jeden procentní bod ročně v případě nových hypotečních úvěrů s poměrem LTI vyšším než 4,5. V roce 2018 zavedl *Finansinspektionen* (švédský orgán pro finanční dohled) pro všechny tuzemské úvěrové instituce, které používají přístup založený na interním ratingu, v souladu s článkem 458 nařízení (EU) č. 575/2013, minimální úroveň expozic vážené průměrné hodnoty rizikových vah pro portfolio retailových expozic zajištěných nemovitostmi vůči dlužníkům se sídlem nebo bydlištěm ve Švédsku ve výši 25 %, která se vztahuje na jednotlivé úvěrové instituce. V neposlední řadě pak *Finansinspektionen* v roce 2018 s účinností od září 2019 zvýšil sazbu proticyklické kapitálové rezervy ze 2 % na 2,5 %.
- (12) Zatímco významnou úlohu při posilování zranitelných míst, která byla identifikována ve Švédsku, hrají cyklické faktory, existují rovněž významné strukturální faktory, které tato zranitelná místa posilují, a zvyšují tak míru systémového rizika. Mezi tyto faktory se řadí: i) nedostatečná nabídka bydlení, která vytváří tlak na růst cen obytných nemovitostí a zadlužení domácností, které si kupují svou vlastní nemovitost, a ii) příznivé daňové zacházení v oblasti obytných nemovitostí – např. daňová odpočitatelnost úroků z hypotečních úvěrů – jež může přispívat ke zvyšování cen obytných nemovitostí a motivovat domácnosti k tomu, aby se nadměrně zadlužovaly.

⁽³⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezřetnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a investičními podniky, o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnic 2006/48/ES a 2006/49/ES (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 338).

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

⁽⁵⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/11 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Švédsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 55).

⁽⁷⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

- (13) Proto i přesto, že ESRB oceňuje širokou škálu makrobezpečnostních opatření, která jsou ve Švédsku zavedena, dospěla k závěru, že ačkoli jsou tato makrobezpečnostní opatření přiměřená, k vyřešení zjištěných zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí (zejména zadlužení domácností a nadhodnocení cen obytných nemovitostí) ve střednědobém horizontu postačují jen částečně. S ohledem na skutečnost, že tato zranitelná místa do určité míry způsobují strukturální faktory, které přesahují rámec makrobezpečnostní politiky, jsou k doplnění a podpoře stávajících makrobezpečnostních opatření zapotřebí jiná opatření, která budou směřovat k účinnějšímu řešení faktorů, jež přispívají k nárůstu systémových rizik na trhu obytných nemovitostí ve Švédsku, aniž by tím švédské reálné ekonomice a finančnímu systému vznikly nadměrné náklady. Cílem opatření, která jsou v tomto doporučení navrhována, je doplnit stávající makrobezpečnostní opatření ve Švédsku.
- (14) Účelem tohoto doporučení je doporučit: a) širší politická opatření zaměřená na omezení faktorů, které usnadňují či podporují zvyšování zadluženosti domácností; a b) zpřísnění stávajících nebo aktivaci dalších makrobezpečnostních opatření, budou-li se zranitelná místa související se zadlužením domácností a nadhodnocením cen obytných nemovitostí z cyklických hospodářských a finančních důvodů zvětšovat.
- (15) Tímto doporučením není dotčen mandát centrálních bank v Unii k provádění měnové politiky.
- (16) Doporučení ESRB se zveřejňují poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci doporučení o záměru zveřejnit je vyzkoumání,

PŘIJALA TOTO DOPORUČENÍ:

ODDÍL 1

DOPORUČENÍ

Doporučení A - Strukturální změny v souvislosti s hypotečními úvěry a sektorem obytných nemovitostí

Švédsku se doporučuje, aby přezkoumalo svou politiku s cílem omezit strukturální faktory, které posilují zranitelná místa, která byla ve Švédsku označena za zdroj systémového rizika, neboť domácnosti motivují k nadměrnému hypotečnímu zadlužení nebo způsobují nadměrný růst cen obytných nemovitostí a hypotečního zadlužení.

Doporučení B - Sledování zranitelných míst a aktivace či zpřísnění makrobezpečnostních opatření

1. Švédským vnitrostátním orgánům, kterým je svěřeno sledování systémových rizik, se doporučuje, aby podrobně sledovaly zranitelná místa související se zadlužením domácností a nadhodnocením cen obytných nemovitostí ve střednědobém horizontu, a to mimo jiné prostřednictvím:
 - a) posuzování - s využitím údajů o nových hypotečních úvěrech na úrovni úvěrů - schopnosti dlužníků, kteří sjednávají nové úvěry na bydlení, odolat nepříznivým ekonomickým nebo finančním podmínkám či nepříznivému vývoji na trhu obytných nemovitostí; a
 - b) posuzování potenciálních úvěrových ztrát stávajících hypotečních portfolií, jakož i druhotných dopadů na finanční stabilitu v případě nepříznivého hospodářského a finančního vývoje.
2. S cílem předcházet hromadění úvěrového rizika se švédskému makrobezpečnostnímu orgánu, který je pověřen aktivací opatření týkajících se dlužníka, doporučuje zpřísnit stávající nebo aktivovat další opatření týkající se dlužníka, pokud výsledky sledování prováděného podle bodu a) dílčího doporučení B.1 prokazují, že významný či zvyšující se podíl dlužníků, kteří sjednávají nové úvěry na bydlení, nemusí být schopen splácet svůj dluh v případě nepříznivého hospodářského nebo finančního vývoje.
3. Makrobezpečnostnímu orgánu, pověřenému orgánu, případně příslušnému orgánu ve Švédsku se doporučuje, aby zpřísnily stávající nebo zavedly další opatření týkající se kapitálu s cílem zajistit, aby úvěrové instituce povolené ve Švédsku měly při poskytování hypotečních úvěrů dostatečný kapitál, pokud výsledky sledování prováděného podle bodu b) dílčího doporučení B.1 prokazují, že se v důsledku cyklických, ekonomických a hospodářských faktorů zvýšily potenciální úvěrové ztráty ze stávajících hypotečních úvěrů v případě nepříznivých ekonomických nebo finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí, jakož i úvěrové ztráty z jiných úvěrů z důvodu poklesu spotřeby domácností s úvěry na bydlení.

ODDÍL 2

PROVÁDĚNÍ

1. Definice

Pro účely tohoto doporučení se použijí tyto definice:

- a) „opatřeními týkajícími se dlužníka“ se rozumějí makroobezřetnostní opatření, která jsou zaměřena na dlužníky;
- b) „přímým ovládním“ se rozumí skutečná a účinná způsobilost ukládat a měnit, je-li to nezbytné k dosažení hlavního či dílčího cíle, makroobezřetnostní opatření uplatňovaná ve vztahu k finančním institucím, nad nimiž vykonává svou působnost odpovídající makroobezřetnostní orgán;
- c) „pravomocí doporučovat“ se rozumí pravomoc prostřednictvím doporučení vydávat pokyny k uplatňování makroobezřetnostních nástrojů, je-li to nezbytné k dosažení hlavního nebo dílčího cíle;
- d) „poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti“ (poměrem LTV) se rozumí součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti v době vzniku úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti v době vzniku úvěru;
- e) „poměrem úvěru k příjmům“ (poměrem LTI) se rozumí součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti v době vzniku úvěru v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- f) „střednědobým horizontem“ se rozumí v horizontu do tří let;
- g) „obsluhou dluhu“ se rozumí společná splátka úroků a jistiny v rámci dlužníkovy celkového dluhu po určité období (obvykle jeden rok);
- h) „makroobezřetnostním orgánem“ se rozumí vnitrostátní makroobezřetnostní orgán, jehož cíle, opatření, pravomoci, odpovědnost a jiné znaky jsou vymezeny v doporučení ESRB/2011/3 ^(*);
- i) „poměrem dluhu k příjmům“ (poměrem DTI) se rozumí celkový dluh dlužníka v době vzniku úvěru v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- j) „poměrem nákladů na obsluhu dluhu k příjmům“ (poměrem DSTI) se rozumí roční celkové náklady na obsluhu dluhu v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- k) „splatností“ se rozumí doba trvání smlouvy o úvěru na obytnou nemovitost vyjádřená v letech v době vzniku úvěru.

2. Prováděcí kritéria

1. Při provádění tohoto doporučení se uplatňují následující kritéria:

- a) je třeba náležitě zohlednit zásadu proporcionality, a to s ohledem na cíl a obsah doporučení A a B;
- b) pokud se týká doporučení A, mělo by se při zavádění politických změn zohlednit postavení Švédska v hospodářském a finančním cyklu, aby příslušná opatření nevedla k zesilování či vzniku akumulovaných zranitelných míst v sektoru obytných nemovitostí ve Švédsku;
- c) při aktivaci nebo zpřísňování opatření týkajících se dlužníka nebo opatření týkajících se kapitálu podle doporučení B by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Švédska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy;
- d) zvláštní kritéria pro soulad s doporučeními A a B jsou uvedena v příloze I.

^(*) Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2011/3 ze dne 22. prosince 2011 o makroobezřetnostním mandátu vnitrostátních orgánů (Úř. věst. C 41, 14.2.2012, s. 1).

2. Příjemci tohoto doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění. Jejich zprávy by měly zahrnovat přinejmenším:
- a) informace o podstatě a časovém rámci přijímaných opatření;
 - b) hodnocení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností a nadhodnocením cen obytných nemovitostí, včetně rozdělení nových hypotečních úvěrů podle poměrů LTV, DTI a DSTI a splatností, přičemž příslušné poměry se vypočtou v souladu s přílohou IV doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ⁽⁹⁾, jakož i hodnocení účinnosti přijatých opatření s ohledem na cíle sledované tímto doporučením;
 - c) podrobné zdůvodnění nečinnosti či jakéhokoli odchýlení od tohoto doporučení, a to včetně zdůvodnění případného prodloužení.

3. Časový rámec pro návazné kroky

Příjemci tohoto doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění, a to v souladu s tímto časovým rámcem:

a) *Doporučení A*

Příjemce doporučení A se vyzývá, aby do 31. října 2022 předložil ESRB a Radě zprávu o provádění doporučení A.

b) *Doporučení B*

Příjemci doporučení B se vyzývají, aby do 31. října 2020 a každý následující rok až do 31. října 2022 ESRB a Radě předložili zprávu o sledování zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností a opatřeních přijatých k řešení těchto zranitelných míst. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

4. Sledování a hodnocení

1. Sekretariát ESRB bude:

- a) napomáhat příjemcům doporučení tím, že zajistí koordinaci podávání zpráv, poskytne jim příslušné vzory a v případě potřeby upřesní postup a lhůty pro návazné kroky;
- b) ověřovat provádění návazných kroků ze strany příjemců doporučení, poskytovat jim na jejich žádost pomoc a předkládat zprávy o návazných krocích generální radě. Budou zahájena tři posouzení, a to:
 - i) do 31. prosince 2020, pokud se týká provádění doporučení B;
 - ii) do 31. prosince 2021, pokud se týká provádění doporučení B; a
 - iii) do 31. prosince 2022, pokud se týká provádění doporučení A a B.

2. Generální rada vyhodnotí přijatá opatření a zdůvodnění oznámená příjemci tohoto doporučení a případně může rozhodnout, že toto doporučení nebylo zohledněno a jeho příjemce řádně nezdůvodnil svou nečinnost.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

Vedoucí sekretariátu ESRB,
jménem generální rady ESRB,
Francesco MAZZAFERRO

⁽⁹⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ze dne 31. října 2016 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 1).

PŘÍLOHA I

SPECIFIKACE KRITÉRIÍ PRO SOULAD S DOPORUČENÍMI

Doporučení A - Strukturální změny v souvislosti s hypotečními úvěry a sektorem obytných nemovitostí

Pro soulad s doporučením A se uplatňuje toto kritérium.

Při formulaci politických řešení a před provedením jakékoli politické změny by měl být posouzen dopad navrhovaných opatření s ohledem na postavení Švédska v hospodářském a finančním cyklu s cílem zajistit, aby příslušná opatření nezesilovala či nezpůsobovala vznik akumulovaných zranitelných míst v sektoru obytných nemovitostí ve Švédsku.

Doporučení B - Sledování zranitelných míst a aktivace či zpřísnění makrobezpečnostních opatření

Pro soulad s doporučením B se uplatňuje toto kritérium.

Před aktivací dalších nebo zpřísněním stávajících makrobezpečnostních opatření by mělo být posouzeno postavení Švédska v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit, zda by taková aktivace či zpřísnění byly přiměřené.

VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA
ze dne 27. června 2019
ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v České republice
(ESRB/2019/10)
(2019/C 366/07)

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 makroobezřetnostním dohledu nad finančním systémem na úrovni Evropské unie a o zřízení Evropské rady pro systémová rizika ⁽¹⁾, a zejména na články 3, 16 a 18 uvedeného nařízení,

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 úvěrových institucí. 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, nadměrný pákový efekt 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 makroobezřetnostní 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 faktory může patřit nedostatečná nabídka bydlení - která vytváří tlak na růst cen nemovitostí a zadlužení domácností, které si kupují svou vlastní nemovitost - nebo jiná veřejnoprávní opatření, která mohou domácnosti motivovat k tomu, aby se nadměrně zadlužovaly. S ohledem na to, že tyto faktory přesahují rámec makroobezřetnostní politiky, mohou stávající makroobezřetnostní 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.

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

- (5) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) posouzení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ve střednědobém horizontu ⁽²⁾. Na základě tohoto posouzení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím: Belgii ⁽³⁾, Dánsku ⁽⁴⁾, Lucembursku ⁽⁵⁾, Nizozemsku ⁽⁶⁾, Rakousku ⁽⁷⁾, Finsku ⁽⁸⁾, Švédsku ⁽⁹⁾ a Spojenému království ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého EHP ⁽¹¹⁾.
- (7) V této souvislosti ESRB v jedenácti zemích, z nichž jednou je Česká republika, identifikovala určitá zranitelná místa, která jsou ve střednědobém horizontu zdrojem systémového rizika pro finanční stabilitu a která nebyla dostatečně vyřešena.
- (8) ESRB bere na vědomí, že Česká republika přijala makroobezřetnostní opatření s cílem zmírnit systémové riziko vyplývající ze sektoru obytných nemovitostí, a navrhuje, aby příslušné české orgány byly připraveny přijmout další opatření, pokud se stávající makroobezřetnostní politika ukáže jako nedostatečná.
- (9) ESRB ve svém posouzení zranitelných míst v případě České republiky poukazuje na následující skutečnosti:
- a. Růst cen obytných nemovitostí ve střednědobém horizontu předstihl růst příjmů domácností a nelze jej zcela odůvodnit vývojem schopnosti domácností splácet dluh. Podle odhadů České národní banky (ČNB) byly ceny obytných nemovitostí v České republice ve druhé polovině roku 2018 nadhodnoceny o 10 % až 15 %. Kromě cyklických faktorů mohly k tomuto nadhodnocení přispět i významné strukturální faktory. K nedostatku nabídky bydlení zejména v hlavním městě zřejmě přispěla i pomalá příprava budoucího metropolitního plánu v Praze a průtahy při vydávání stavebního povolení.
 - b. Nadhodnocení cen obytných nemovitostí, které stále roste, ve spojení s vysokým růstem počtu úvěrů na bydlení a uvolnění úvěrových standardů v posledních letech zvýšily možnost vzniku úvěrových ztrát z hypotečních úvěrů v případě nepříznivých ekonomických a finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí, což by mělo přímé účinky na finanční stabilitu. Zvyšující se zadlužení domácností ve spojení se zvyšujícím se podílem domácností, které jsou potenciálně zranitelné v případě nepříznivých ekonomických a finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí, může obdobně vést ke snížení spotřeby domácností v případě hospodářského nebo finančního otřesu, což by mohlo mít druhotné dopady, které by nepřímo nepříznivě ovlivnily finanční stabilitu.
 - c. Roční růst úvěrů na bydlení byl ve střednědobém horizontu vysoký. Před zavedením doporučených limitů pro poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV), pro poměr dluhu k příjmům (DTI) a pro poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům (DSTI) byl růst úvěrů na bydlení spojen s uvolněním úvěrových standardů, což dokládalo zvyšující se procento úvěrů s vysokým poměrem LTV (nad 80 % a 90 %) a zvyšující se procento úvěrů s vysokým poměrem DTI (nad 8 %) a DSTI (nad 40 %). Tyto úvěry byly poskytnuty domácnostem, které mohou být zranitelné v případě nepříznivých ekonomických a finančních podmínek. Kromě toho bylo poskytnuto zvyšující se procento úvěrů, u nichž je spojen vysoký poměr LTV s vysokým poměrem DTI nebo DSTI, což dále zvyšuje možnost vzniku úvěrových ztrát v souvislosti s těmito novými hypotečními úvěry. I když průměrné rizikové váhy pro hypoteční portfolia v držení úvěrových institucí v České republice, které používají přístup založený na interním ratingu, lze ve srovnání s jinými zeměmi EHP považovat za relativně vysoké, dochází k jejich snižování.

⁽²⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/06 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Belgii ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 45).

⁽⁴⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/07 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Dánsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 47).

⁽⁵⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/08 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 51).

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/10 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 53).

⁽⁷⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/09 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Rakousku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 43).

⁽⁸⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/08 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Finsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 49).

⁽⁹⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/11 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Švédsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 55).

⁽¹⁰⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/12 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Spojeném království ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 57).

⁽¹¹⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

- d. Ačkoli zadlužení domácností v České republice lze ve srovnání s jinými zeměmi EHP považovat za mírné, dochází k jeho zvyšování v souladu s růstem úvěrů na bydlení. Přestože v poslední době dochází k fixaci úrokové sazby na delší dobu, byla významná část nových hypotečních úvěrů předtím poskytnuta s počáteční dobou fixace kratší než pět let. Pro významné procento domácností, které sjednaly tyto nové hypoteční úvěry, tak může být obtížné splácet svůj dluh v případě zvýšení úrokové sazby.
- e. Nepříznivé ekonomické a finanční podmínky nebo nepříznivý vývoj na trhu obytných nemovitostí mohou v důsledku některých shora uvedených zranitelných míst vést k naplnění rizik. Pokud dojde například ke snížení růstu příjmu domácnosti nebo ke zvýšení úrokové sazby, může být pro vysoce zadlužené domácnosti obtížné splácet své úvěry. Pokud tyto domácnosti přestanou splácet své úvěry a současně dojde ke snížení cen obytných nemovitostí, může to vést k úvěrovým ztrátám z hypotečních úvěrů. S ohledem na předchozí doporučení ČNB ⁽¹²⁾ týkající se úvěrových standardů pro nové hypoteční úvěry lze očekávat, že riziko nesplácení těchto úvěrů a přímých úvěrových ztrát pro úvěrové instituce je v současné době omezené. S ohledem na relativně vysoké průměrné rizikové váhy pro hypoteční portfolia úvěrových institucí, které používají přístup založený na interním ratingu, a relativně vysokou kapitalizaci bankovního sektoru v České republice mají úvěrové instituce zřejmě vhodné předpoklady pro absorpci otřesů spojených s přímým úvěrovým rizikem týkajícím se sektoru obytných nemovitostí. Domácnosti však mohou být i tak nuceny přizpůsobit svou spotřebu, neboť možná snížení příjmů či čistého jmění by mohla mít nepřímé účinky na finanční stabilitu.
- f. ESRB si všímá široké škály makrobezpečnostních opatření týkajících se dlužníka, jež Česká republika přijala za účelem zmírnění rizik souvisejících se sektorem obytných nemovitostí. Účelem limitu pro poměr LTV je řešit nárůst zranitelných míst souvisejících s poskytováním nových hypotečních úvěrů na trhu, kde jsou ceny obytných nemovitostí nadhodnoceny, s možnými přímými účinky na finanční stabilitu. Účelem limitů pro poměry DTI a DSTI je zvýšit účinnost limitů pro poměr LTV tím, že se omezí poskytování nových úvěrů domácnostem, které jsou potenciálně zranitelné v případě nepříznivých ekonomických a finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí v České republice. Doporučuje se, aby poskytovatelé úvěrů prováděli zátěžové testování schopnosti dlužníků odolávat otřesům souvisejícím se zvýšením úrokových sazeb nebo snížením příjmů. Za účelem zvýšení odolnosti institucí vůči cyklickým zranitelnostem ČNB v roce 2018 s účinností od 1. července 2020 dále zvýšila sazbu proticyklických kapitálových rezerv na 2 % (z původních 1,5 %).
- g. Stávající opatření týkající se dlužníka však byla zavedena na základě doporučení ČNB, které není právně závazné, přičemž pro aktivaci těchto opatření pomocí právně závazných aktů neexistuje žádný právní rámec. Účinnost stávajících opatření tak nelze ve střednědobém horizontu zaručit a v tomto období může dojít k dalšímu zvýšení nadhodnocení cen obytných nemovitostí a růstu hypotečních úvěrů.
- h. Pokud se týká možného vývoje zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v České republice ve střednědobém horizontu, lze stávající makrobezpečnostní politiku hodnotit jako částečně přiměřenou a částečně dostatečnou. Je důležité, aby vnitrostátní orgány měly k dispozici právně závazná opatření týkající se dlužníka, tak aby měly potřebné pravomoci k řešení potenciálních zranitelných míst ohrožujících finanční stabilitu, a to zejména včetně pravomoci v případě potřeby u nových úvěrů na bydlení stanovit právně závazné limity pro poměry úvěru k hodnotě nemovitosti – a limity pro poměry dluhu k příjmům, nebo pro poměry nákladů na obsluhu dluhu k příjmům ve spojení s limity splatnosti. Pouze právně závazná opatření týkající se dlužníka by zajistila, aby všichni poskytovatelé úvěrů bez ohledu na to, o jaký druh poskytovatele se jedná a zda jde o poskytovatele tuzemského či zahraničního, se v plném rozsahu řídili zavedenými opatřeními.

⁽¹²⁾ Úřední sdělení ČNB ze dne 12. června 2018 - Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, které je k dispozici na <https://www.cnb.cz>.

- (10) Při aktivaci opatření k řešení identifikovaných zranitelných míst by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení České republiky v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy.
- (11) Varování ESRB se zveřejňují poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci varování o záměru zveřejnit je vyrozuměni,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí v České republice 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 jsou podle ESRB hlavními zranitelnými místy vysoké nadhodnocení cen obytných nemovitostí spojené s vysokým růstem úvěrů na bydlení a uvolněnými úvěrovými standardy s ohledem na právně nezávaznou povahu v současnosti dostupných a zavedených opatření týkajících se dlužníka.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 27. června 2019****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Německu ve střednědobém horizontu****(ESRB/2019/11)****(2019/C 366/08)**

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 články 3, 16 a 18 uvedeného nařízení,

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 úvěrových institucí. 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 důsledky pro reálnou ekonomiku a finanční stabilitu.
- (3) Trhy nemovitostí jsou náchylné k cyklickému vývoji. Nadměrné riskování, nadměrný pákový efekt 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 faktory může patřit nedostatečná nabídka bydlení - která vytváří tlak na růst cen nemovitostí a zadlužení domácností, které si kupují svou vlastní nemovitost - nebo 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.

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

- (5) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) posouzení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ve střednědobém horizontu ⁽²⁾. Na základě tohoto posouzení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím: Belgii ⁽³⁾, Dánsku ⁽⁴⁾, Lucembursku ⁽⁵⁾, Nizozemsku ⁽⁶⁾, Rakousku ⁽⁷⁾, Finsku ⁽⁸⁾, Švédsku ⁽⁹⁾ a Spojenému království ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého EHP ⁽¹¹⁾.
- (7) V této souvislosti ESRB v jedenácti zemích, z nichž jednou je Německo, identifikovala určitá zranitelná místa, která jsou ve střednědobém horizontu zdrojem systémového rizika pro finanční stabilitu a která nebyla dostatečně vyřešena.
- (8) ESRB ve svém posouzení zranitelných míst v případě Německa poukazuje na následující skutečnosti:
- a. Většina dostupných ukazatelů cen obytných nemovitostí ukazuje, že ceny obytných nemovitostí jsou v Německu nadhodnoceny. Obdobně jako předchozí odhady z let 2016 a 2017 i současné odhady za rok 2018 poukazují na podstatné nadhodnocení cen obytných nemovitostí v městských oblastech. Po období postupného zvyšování cen od roku 2010 došlo v posledních letech ke zrychlení růstu nominálních cen obytných nemovitostí, jenž mírně předstihl růst příjmů domácností. Tento růst je plošnější v městských i venkovských oblastech. Zvyšování cen obytných nemovitostí ve velkých městech a v městských oblastech odráží nedostatek nabídky bydlení v poměru k poptávce; německá spolková vláda zavedla řadu opatření s cílem tento nedostatek snížit. Budoucí pohyby cen obytných nemovitostí proto zřejmě budou záviset na účincích těchto opatření.
 - b. I když počet nových úvěrů v nedávné době vzrostl, byl roční růst úvěrů na bydlení v posledních třech letech mírný. Provedení komplexní analýzy úvěrových standardů v současné době brání nedostatek podrobných údajů o poměrech úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) a o jiných úvěrových poměrech v případě nově poskytnutých úvěrů. Existují však určité skutečnosti, které prokazují, že se poptávka po úvěrech s vysokými udržitelnými ⁽¹²⁾ poměry LTV zvýšila. Z průzkumu bankovních úvěrů v eurozóně, provedeného ECB, kromě toho vyplývá, že dotazované banky v roce 2018 snížily své marže z úvěrů na nákup obytných nemovitostí.
 - c. Ve srovnání s jinými členskými státy lze zadluženost domácností považovat za nevýraznou. Ačkoli míra vlastnictví obytných nemovitostí v Německu je nejnižší v Evropské unii, představuje podíl vlastníků obytných nemovitostí s hypotékou přibližně čtvrtinu celkového počtu obyvatelstva, což se blíží průměru EU. Ačkoli růst úvěrů na bydlení byl v minulosti relativně mírný, je nárůst cen obytných nemovitostí znatelný a v určité fázi by jej mohl doprovázet silný růst nově poskytovaných úvěrů na bydlení. To by ve střednědobém horizontu mohlo vést k dalšímu růstu celkového zadlužení domácností.

⁽²⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/06 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Belgii ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 45).

⁽⁴⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/07 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Dánsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 47).

⁽⁵⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/09 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 51).

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/10 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 53).

⁽⁷⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/05 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Rakousku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 43).

⁽⁸⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/08 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Finsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 49).

⁽⁹⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/11 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Švédsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 55).

⁽¹⁰⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/12 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Spojeném království ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 57).

⁽¹¹⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽¹²⁾ Udržitelným poměrem LTV se rozumí poměr mezi výší úvěru na nemovitost a hypotekární hodnotou dané nemovitosti. Hypotekární hodnotou se rozumí hodnota nemovitosti určená na základě obezřetnostního hodnocení, jež zohledňuje klíčové faktory pro určení hodnoty nemovitosti. Viz § 16 odst. 2 zákona o krytých dluhopisech (*Pfandbriefgesetz*).

- d. Nepříznivý ekonomický a finanční vývoj může způsobit prudké změny na trhu obytných nemovitostí (nebo tyto prudké změny mohou naopak způsobit tento nepříznivý vývoj), což by s ohledem na shora uvedená zranitelná místa mohlo v kontextu cyklických zranitelností vést k naplnění přímých a nepřímých rizik pro finanční stabilitu. Potenciální přímá rizika pro bankovní systém v Německu se týkají jak možných nesplácení úvěrů poskytnutých za podmínek dlouhodobé hospodářské konjunktury a nadhodnocených a silně rostoucích cen obytných nemovitostí, tak konkurenčních tlaků, které mohou vést k uvolnění úvěrových standardů a snížení marží z nových úvěrů. Došlo-li by k podstatnému snížení cen obytných nemovitostí, mohly by některé domácnosti kromě toho čelit negativnímu efektu bohatství nebo mít záporné jmění. Pokud například dojde ke zvýšení nezaměstnanosti a/nebo ke snížení růstu příjmu domácností, může být pro některé domácnosti obtížné splácet své dluhy. Pokud domácnosti musí snižovat spotřebu, aby mohly splácet svůj dluh, mohou související negativní dopady na příjem a majetek domácností úvodní otřes posílit. To by mohlo vést ke vzniku druhotných účinků a ke zvýšení rizik pro úvěrové instituce a finanční systém.
- e. ESRB však bere v úvahu skutečnost, že dlouhá doba fixace hypotečních úrokových sazeb slouží ke snížení rizika, který pro dlužníky představují zvyšující se úrokové sazby. S ohledem na pozitivní prognózy, pokud jde o příjem soukromých domácností, a trvale příznivé podmínky na trhu práce se možná rizika, že domácnosti se budou muset finančně vydat, zdají být poměrně nízká. Je však třeba zdůraznit, že úrokové riziko spojené s dlouhou dobou fixace nesou úvěrové instituce, přičemž se jedná o jednu z cyklických zranitelností bankovního systému.
- f. ESRB bere na vědomí, že spolkový orgán finančního dohledu (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht - BaFin*) oznámil, že výbor pro finanční stabilitu (*Ausschuss für Finanzstabilität*) doporučil aktivaci sazby proticyklické kapitálové rezervy ve výši 0,25 % s cílem preventivně posílit odolnost institucí. BaFin má v úmyslu aktivovat sazbu proticyklické kapitálové rezervy doporučeným způsobem. Doporučené nastavení bere v úvahu dynamiku poskytování úvěrů v Německu, kterou provází silná dynamika cen obytných nemovitostí. Neočekává se však, že by se tím omezil růst úvěrů na bydlení nebo zastavilo potenciální zhoršování úvěrových standardů. Vnitrostátní orgány monitorují úvěrové podmínky, avšak nevydaly žádné formální pokyny ohledně toho, co by měly obezřetné standardy zahrnovat.
- g. Stávající opatření jsou hodnocena jako částečně přiměřená s tím, že ke zmírnění zjištěných systémových rizik souvisejících se zranitelnými místy v sektoru obytných nemovitostí postačují jen částečně. Německo by mohlo aktivovat další opatření týkající se kapitálu, na jejichž základě by byly úvěrové instituce povinny vytvořit dodatečné kapitálové rezervy, aby se zvýšila odolnost bankovního systému vůči cyklickým rizikům a zranitelnostem (tj. úvěrovému a úrokovému riziku), které se mohly nahromadit vzhledem k dlouhotrvajícímu hospodářskému rozmachu, jakož i rychle se vyvíjející dynamice cen obytných nemovitostí. Vzhledem k podstatnému nadhodnocení cen obytných nemovitostí v městských oblastech Německa, které lze pozorovat již několik let, jakož i k nejistotě, co se týče úvěrových standardů, by Německo mohlo vhodným způsobem přispět k zajištění řádných úvěrových standardů u nových úvěrů (např. prostřednictvím doporučení nebo aktivace právně závazných limitů pro poměry LTV, jsou-li splněny zákonné podmínky aktivace) s cílem zabránit nárůstu zranitelných míst, a tím posílit finanční stabilitu.
- h. Jak již v roce 2015 navrhl výbor pro finanční stabilitu ⁽¹³⁾, je rovněž důležité, aby vnitrostátní orgány měly k dispozici veškeré nezbytné makroobezřetnostní nástroje tak, aby měly potřebné pravomoci k řešení potenciálních zranitelných míst ohrožujících finanční stabilitu, včetně zejména pravomoci stanovit právně závazné limity pro poměry úvěru k hodnotě nemovitosti – a buď pro poměry dluhu k příjmům, anebo pro poměry nákladů na obsluhu dluhu k příjmům ve spojení s limity splatnosti – v případě potřeby ve vztahu k novým úvěrům na bydlení. Nástroje týkající se příjmu však nejsou v Německu v současné době k dispozici. I když vnitrostátní orgány mají pravomoc stanovit právně závazné limity pro poměr úvěru k hodnotě nemovitosti, považují-li to za nezbytné pro zajištění finanční stability, tato pravomoc je podmíněna identifikací rizik pro finanční stabilitu, která plynou z výrazného zvýšení cen obytných nemovitostí a objemu poskytovaných hypotečních úvěrů ve spojení s podstatným uvolněním úvěrových standardů. Proto by měly být též zaceleny stávající mezery v údajích týkajících se úvěrových standardů pro nové hypoteční úvěry, aby se zlepšila schopnost identifikovat tato rizika a v případě potřeby je řešit – tato iniciativa je nezbytným doplňkem německého rámce makroobezřetnostního dohledu.

⁽¹³⁾ Doporučení AFS/2015/1 o nových nástrojích k regulaci úvěrů na výstavbu nebo nákup obytných nemovitostí (*Empfehlung AFS/2015/1 vom 30. Juni 2015 zu neuen Instrumenten für die Regulierung der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien*).

- (9) Při aktivaci opatření k řešení identifikovaných zranitelných míst by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Německa v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy.
- (10) Varování ESRB se zveřejňují poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci varování o záměru zveřejnit je vyrozuměni,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí v Německu 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 jsou podle ESRB hlavními zranitelnými místy podstatné nadhodnocení cen obytných nemovitostí v městských oblastech, spojené s plošnou a rychlou dynamikou cen obytných nemovitostí, jakož i určité náznaky uvolnění úvěrových standardů v kontextu celkové nejistoty ohledně úvěrových standardů pro úvěry na bydlení z důvodu významných mezer v údajích.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

*Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO*

VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 27. června 2019****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Francii ve střednědobém horizontu****(ESRB/2019/12)****(2019/C 366/09)**

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 články 3, 16 a 18 uvedeného nařízení,

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 úvěrových institucí. 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, nadměrný pákový efekt 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 faktory může patřit nedostatečná nabídka bydlení - která vytváří tlak na růst cen nemovitostí a zadlužení domácností, které si kupují svou vlastní nemovitost - nebo jiná veřejnoprávní opatření, která mohou domácnosti motivovat k tomu, aby sjednávaly další dluh. 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.

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

- (5) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) posouzení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ve střednědobém horizontu ⁽²⁾. Na základě tohoto posouzení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím: Belgii ⁽³⁾, Dánsku ⁽⁴⁾, Lucembursku ⁽⁵⁾, Nizozemsku ⁽⁶⁾, Rakousku ⁽⁷⁾, Finsku ⁽⁸⁾, Švédsku ⁽⁹⁾ a Spojenému království ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého EHP ⁽¹¹⁾.
- (7) V této souvislosti ESRB v jedenácti zemích, z nichž jednou je Francie, identifikovala určitá zranitelná místa, která jsou ve střednědobém horizontu zdrojem systémového rizika pro finanční stabilitu a která nebyla dostatečně vyřešena.
- (8) ESRB ve svém posouzení zranitelných míst v případě Francie poukazuje na následující skutečnosti:
- a. Zadluženost domácností v poměru k disponibilnímu příjmu je ve Francii relativně vysoká. Během posledních 10 let významně rostla a střednědobá dynamika v poslední době ukazuje, že by tento trend mohl pokračovat. Hlavní rizika spojená s takovou mírou zadlužení domácností jsou možnost omezení spotřeby a druhotných dopadů na finanční stabilitu v případě makroekonomického otřesu. Ve francouzské ekonomice však existují určité zmírňující faktory. Zaprvé, v mezinárodním srovnání mají domácnosti vysokou míru úspor. Zadruhé, existují zde významné záchranné sociální sítě, jejichž cílem je zmírnit dopad náhlého snížení dlužníkovy příjmu v případě nezaměstnanosti, čímž se sníží možné druhotné dopady makroekonomického otřesu. Zatřetí, vysoké procento dlužníků není vystaveno úrokovému riziku, neboť velká část úvěrů na bydlení má pevnou úrokovou sazbu.
 - b. Růst úvěrů na bydlení byl v krátkodobém i ve střednědobém horizontu relativně silný. Růst nových úvěrů na bydlení je významný, což by mohlo vést k dalšímu růstu celkové zadluženosti domácností. Z některých ukazatelů kromě toho vyplývá, že některé domácnosti s úvěry na bydlení ve Francii mohou být zranitelné v případě hospodářských a finančních otřesů, zejména mladé a nízkopříjmové domácnosti s vyššími poměry nákladů na obsluhu dluhu k příjmům (DSTI). Kromě toho má asi třetina nových úvěrů na bydlení poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) nad 95 % s tím, že průměrný poměr úvěru k příjmům u nových úvěrů dosáhl v roce 2017 historického maxima. Prodloužila se rovněž průměrná splatnost úvěrů na bydlení a zhoršilo se rozdělení poměrů DSTI. Z předběžných mikrodát, která francouzské orgány používají ke sledování tohoto vývoje, vyplývá, že velká část dlužníků s vysokým LTV nebo s vysokým DSTI jsou bohaté domácnosti, jejichž úvěry jsou kryty zajištěním a zárukami.

⁽²⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/06 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Belgii ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 45).

⁽⁴⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/07 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Dánsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 47).

⁽⁵⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/09 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 51).

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/10 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 53).

⁽⁷⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/05 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Rakousku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 43).

⁽⁸⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/08 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Finsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 49).

⁽⁹⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/11 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Švédsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 55).

⁽¹⁰⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/12 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Spojeném království ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 57).

⁽¹¹⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

- c. I když o všeobecném nadhodnocení cen obytných nemovitostí ve Francii neexistují pádné důkazy, došlo k významnému zvýšení cen obytných nemovitostí v některých velkých městech ⁽¹³⁾ - zejména v oblasti Paříže - a toto zvýšení mohlo v některých oblastech ztížit dostupnost bydlení. Na místní úrovni existují náznaky, podle nichž jsou ceny obytných nemovitostí v poměru k příjmům a nájům zvýšené. S ohledem na skutečnost, že třetina všech poskytnutých úvěrů má vysoký poměr LTV a že v budoucnu může dojít ke změně cen obytných nemovitostí, mohou některé domácnosti pocítit negativní efekt bohatství. S ohledem na několik faktorů, které jsou pro zemi specifické, však lze očekávat, že přímé úvěrové ztráty z možného poklesu hodnoty zajištění hypotečních úvěrů budou malé. Zaprvé, přímé úvěrové riziko úvěrových institucí je v případě snížení cen obytných nemovitostí zmírněno díky využití záručního programu k zajištění úvěrů na bydlení ⁽¹³⁾. Zadruhé, odhaduje se, že možný dopad na majetek domácností by byl slabší než v jiných rozvinutých ekonomikách, neboť zde nelze na základě přecenění nemovitostí čerpat hotovost či kapitál.
- d. Nepříznivé ekonomické a finanční podmínky nebo nepříznivý vývoj na trhu obytných nemovitostí by mohly s ohledem na shora uvedená zranitelná místa vést k naplnění přímých a nepřímých rizik pro finanční stabilitu. Možná přímá rizika pro bankovní systém ve Francii se týkají jak možného nesplacení úvěrů poskytnutých v prostředí rychle rostoucích cen obytných nemovitostí a nízkých úrokových sazeb, tak zadlužených domácností a konkurenčních tlaků vedoucích k určitému uvolnění úvěrových standardů a snížení marží. Očekává se, že ve Francii by přímá úvěrová rizika související s otřesy na trhu bydlení zmírnila řada faktorů, mezi které se řadí kanál zajištění, který bude zřejmě relativně slabý, významné záchranné sociální sítě a převaha úvěrů s pevnou úrokovou sazbou. Pokud však například dojde ke zvýšení nezaměstnanosti a/nebo ke snížení růstu příjmu domácností, může být pro některé domácnosti obtížné splácet své dluhy. Pokud domácnosti musí snižovat spotřebu, aby mohly splácet své úvěry na bydlení, mohou související negativní dopady na příjem a majetek domácností úvodní otřes posílit. To by mohlo vést ke vzniku druhotných účinků a ke zvýšení rizik pro úvěrové instituce a finanční systém.
- e. ESRB si všímá toho, že Francie vyhlásila proticyklickou kapitálovou rezervu ve výši 0,5 % s cílem preventivně posílit odolnost institucí. Při nastavení tohoto makroobezřetnostního opatření byla zohledněna zadluženost nefinančního sektoru ve Francii v širším smyslu, a obzvlášť pak zadluženost sektoru domácností, neboť oživení cen obytných nemovitostí rovněž podporuje poskytování úvěrů domácnostem. Očekává se proto, že příslušné kapitálové opatření zvýší odolnost bankovního sektoru vůči nashromážděným zranitelným místům. Neočekává se však, že by se tím omezila dynamika zadlužení domácností nebo zhoršování úvěrových standardů. Ačkoli vnitrostátní orgány ve Francii sledují úvěrové podmínky, nebyly vydány žádné formální pokyny, co má být považováno za obezřetné úvěrové podmínky.
- f. Stávající opatření jsou hodnocena jako částečně přiměřená s tím, že ke zmírnění zjištěných systémových rizik souvisejících se zranitelnými místy v sektoru obytných nemovitostí ve Francii postačují jen částečně. Stávající přijatá makroobezřetnostní opatření týkající se kapitálu by mohla být zejména doplněna dalšími opatřeními s cílem vyřešit zranitelná místa související se zvyšujícím se zadlužením domácností a s náznaky zhoršujících se úvěrových standardů. ESRB oceňuje snahu francouzských orgánů v oblasti sledování rizik v sektoru obytných nemovitostí i jejich cíl dále zlepšit rámec sledování v souladu s doporučením Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/4 ⁽¹⁴⁾. Bez ohledu na tyto kroky může být k vyřešení zranitelných míst ve Francii třeba přijmout další opatření. S ohledem na rostoucí zadlužení domácností a náznaky zhoršujících se úvěrových standardů by vnitrostátní orgány ve Francii mohly zejména zvážit, zda by nebylo zapotřebí přijmout další preventivní opatření, kterými by mohly být například výslovné pokyny k úvěrovým standardům, ať už ve formě doporučení, nebo formálních opatření týkajících se dlužníka.

⁽¹²⁾ INSEE, (poslední údaje za 4. čtvrtletí 2018), k dispozici na <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3733241>, s údaji zejména pro Paříž, Lyon a Marseille.

⁽¹³⁾ Ručiteli jsou finanční instituce nebo pojišťovací společnosti ve vlastnictví jedné či více úvěrových institucí; vždy se však jedná o regulované subjekty, které podléhají dohledu ze strany *Autorité de contrôle prudentiel et de résolution* (francouzský orgán pro obezřetnostní dohled a řešení krize).

⁽¹⁴⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ze dne 31. října 2016 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 1).

- (9) Při aktivaci opatření k řešení identifikovaných zranitelných míst by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Francie v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy.
- (10) Varování ESRB se zveřejňují poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci varování o záměru zveřejnit je vyrozuměni,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí ve Francii 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 jsou podle ESRB hlavními zranitelnými místy vysoké a rostoucí zadlužení domácností spojené se zhoršujícími se úvěrovými standardy.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 27. června 2019****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí na Islandu ve střednědobém horizontu****(ESRB/2019/13)**

(2019/C 366/10)

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 makroobezřetnostním dohledu nad finančním systémem na úrovni Evropské unie a o zřízení Evropské rady pro systémová rizika ⁽¹⁾, a zejména na články 3, 16 a 18 uvedeného nařízení,

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 úvěrových institucí. 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, nadměrný pákový efekt 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 makroobezřetnostní 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 faktory může patřit nedostatečná nabídka bydlení - která vytváří tlak na růst cen nemovitostí a zadlužení domácností, které si kupují svou vlastní nemovitost - nebo jiná veřejnoprávní opatření, která mohou domácnosti motivovat k tomu, aby se nadměrně zadlužovaly. S ohledem na to, že tyto faktory přesahují rámec makroobezřetnostní politiky, mohou stávající makroobezřetnostní 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.

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

- (5) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) posouzení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ve střednědobém horizontu ⁽²⁾. Na základě tohoto posouzení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím: Belgii ⁽³⁾, Dánsku ⁽⁴⁾, Lucembursku ⁽⁵⁾, Nizozemsku ⁽⁶⁾, Rakousku ⁽⁷⁾, Finsku ⁽⁸⁾, Švédsku ⁽⁹⁾ a Spojenému království ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého EHP ⁽¹¹⁾.
- (7) V této souvislosti ESRB v jedenácti zemích, z nichž jednou je Island, identifikovala určitá zranitelná místa, která jsou ve střednědobém horizontu zdrojem systémového rizika pro finanční stabilitu a která nebyla dostatečně vyřešena.
- (8) ESRB ve svém posouzení zranitelných míst v případě Islandu poukazuje na následující skutečnosti:
- I přes zásadní snížení poměru zadluženosti domácností k disponibilnímu příjmu domácností v posledních letech je tento poměr ve srovnání s jinými zeměmi vysoký. Vysoce zadlužené domácnosti jsou obvykle citlivější na nepříznivé ekonomické a finanční podmínky nebo nepříznivý vývoj na trhu obytných nemovitostí, což může negativně ovlivnit jejich schopnost splácet dluh a vést ke snížení jejich spotřeby. S ohledem na převahu úvěrů s fixací úrokové sazby jsou však zadlužené domácnosti méně zranitelné v případě zvýšení úrokových sazeb.
 - Pokud se týká struktury zadluženosti domácností, jsou na Islandu historicky obvyklé úvěry vázané na index spotřebitelských cen ⁽¹²⁾, přičemž tyto úvěry mohou pro vysoce zadlužené domácnosti představovat určitá rizika. Ačkoli se podíl úvěrů vázaných na index spotřebitelských cen na nových úvěrech snižuje, je podíl těchto úvěrů na stávajícím stavu úvěrů stále vysoký. Úvěry vázané na index spotřebitelských cen kromě toho typicky mají na počátku splátkového období schéma negativní amortizace v závislosti na výši inflace, čímž by se mohla dále zvýšit akumulace dluhu. Úvěry tohoto typu mohou mít jak zmírňující, tak zesilující účinek, pokud jde o zranitelnost domácností vůči riziku. V případě vysoké inflace by domácnosti v krátkodobém horizontu pocítily menší dopad na svou schopnost splácet svůj hypoteční dluh - neboť úvěry vázané na index spotřebitelských cen by splácení dluhu této situaci přizpůsobily - zatímco měsíční splátky úvěrů, které nejsou vázány na index spotřebitelských cen, by se v krátkodobém horizontu zvýšily v mnohem větším rozsahu. V dlouhodobém horizontu by však domácnosti s úvěry vázanými na index spotřebitelských cen mohly být nuceny dále omezovat spotřebu, neboť v případě hospodářských potíží spojených se zvyšující se inflací by se jejich dluh inflací nesnížoval. Vysoké zadlužení je zčásti vysvětleno indexací anuitních hypotečních úvěrů se splatností do 40 let, díky níž si nízkopříjmoví dlužníci mohou půjčit vyšší částky za cenově dostupné splátky dluhu. V posledním desetiletí se však inflace pohybovala blízko cíle stanoveného islandskou centrální bankou, a podíl nevázaných úvěrů tak rostl.
 - Úvěry na bydlení v posledních letech mírně rostly a úvěrové standardy lze v průměru považovat za obezřetné. Pokud se však týká rozložení poměru dluhu k příjmům (DTI) v případě domácností, které si sjednaly úvěry tohoto typu, může být významná část domácností zranitelná v případě nepříznivých ekonomických a finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. I přes rostoucí zranitelná místa sektoru obytných nemovitostí na Islandu se zdá, že islandské úvěrové instituce jsou odolné. Vnitrostátní orgány provedly řadu zátěžových testů tří největších islandských úvěrových institucí; tyto zátěžové testy zahrnovaly scénáře prudkého snížení cen na trhu bydlení ve spojení s velkými negativními otřesy celého hospodářství a výsledky ukázaly, že tyto banky by měly být schopny těmto otřesům odolat.

⁽²⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/06 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Belgii ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 45).

⁽⁴⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/07 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Dánsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 47).

⁽⁵⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/09 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 51).

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/10 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 53).

⁽⁷⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/05 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Rakousku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 43).

⁽⁸⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/08 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Finsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 49).

⁽⁹⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/11 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Švédsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 55).

⁽¹⁰⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/12 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Spojeném království ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 57).

⁽¹¹⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽¹²⁾ Úvěr vázaný na index spotřebitelských cen je smlouva, v níž je částka poskytovaného úvěru spojena s indexem spotřebitelských cen a úroková sazba zůstává fixována (pro podrobnější informace viz Eliasson, L., „Indexation 101“, *Economic Affairs*, Vol. 6, The Central Bank of Iceland, Reykjavik, Island, 2014).

- d. Kromě toho existují určité obavy, pokud se týká nadhodnocení cen obytných nemovitostí. Poté, co v posledních osmi letech ceny trvale rostly, se zhodnocování cen obytných nemovitostí v posledních čtvrtletích zpomalilo. Růst cen obytných nemovitostí byl ve střednědobém horizontu v mezinárodním srovnání vysoký. S ohledem na vysokou míru vlastnictví obytných nemovitostí na Islandu by pokles cen obytných nemovitostí mohl vést k tomu, že domácnosti by měly záporné jmění. Očekává se však, že přímé úvěrové ztráty z hypotečních úvěrů by byly umírněné, neboť poměry úvěru k hodnotě nemovitosti u hypotečních úvěrů v držení domácností jsou relativně nízké.
- e. Nepříznivé ekonomické a finanční podmínky nebo nepříznivý vývoj na trhu obytných nemovitostí mohou s ohledem na shora uvedená zranitelná místa vést k naplnění přímých a nepřímých rizik pro finanční stabilitu. Potenciální přímá rizika pro bankovní systém na Islandu se týkají možných ztrát z titulu nesplacení úvěrů poskytnutých v prostředí případně nadhodnocených cen obytných nemovitostí i konkurenčních tlaků, které mohou vést k uvolnění úvěrových standardů. Je-li snížení cen obytných nemovitostí podstatné, mohou některé domácnosti kromě toho čelit negativnímu efektu bohatství nebo mít záporné jmění. S ohledem na nízké potenciální přímé úvěrové ztráty, které lze očekávat z hypotečních úvěrů, a na převahu úvěrů s pevnou úrokovou sazbou, které jsou vázány na index spotřebitelských cen, se neočekává, že by domácnosti měly pocítit tak velká omezení své schopnosti splácet dluh, že by mohla vést k nesplacení úvěru. Pokud však například dojde ke zvýšení nezaměstnanosti a/nebo ke snížení růstu příjmu domácností, může být pro některé domácnosti v dlouhodobém horizontu obtížné splácet své dluhy. Pokud domácnosti musí snižovat výdaje, aby mohly splácet své úvěry na bydlení, mohou související negativní dopady na příjem a majetek domácností úvodní otřes posílit. To by mohlo vést ke vzniku druhotných účinků a ke zvýšení rizik pro úvěrové instituce a finanční systém.
- f. ESRB si všímá toho, že Island zavedl několik různých mechanismů - limity pro poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV); posouzení úvěrové způsobilosti ve vztahu k příjmům dlužníků; a kapitálové rezervy - z nichž všechny mají za cíl zajistit odolnost úvěrových institucí i dlužníků. Očekává se, že proticyklická kapitálová rezerva a rezerva pro krytí systémového rizika posílí odolnost úvěrových institucí vůči zranitelnostem, jež vzniknou z důvodu zadlužení soukromého sektoru. Zvláštní pozornost je však třeba rovněž věnovat nebankovním věřitelům (tj. penzijním fondům a státnímu fondu pro financování bydlení), kteří jsou v sektoru bydlení na Islandu zastoupeni ve větším rozsahu než ve většině jiných zemí. Poměry LTV byly uplatňovány v expanzní fázi finančního cyklu s cílem posílit odolnost dlužníků, zamezit zhoršení úvěrových standardů a zmírnit nadměrný úvěrový růst a růst cen obytných nemovitostí. Jelikož se poměry LTV uplatňují na všechny věřitele, nedochází tím k případnému obcházení těchto opatření v rámci sektorů. Stávající zavedené mikroobezřetnostní požadavky kromě toho vyžadují posouzení úvěrové způsobilosti dlužníků, kteří sjednávají nové úvěry. S cílem zamezit únikům by všechna případná budoucí opatření týkající se dlužníka měla platit pro všechny věřitele.
- g. Stávající opatření jsou hodnocena jako částečně přiměřená s tím, že ke zmírnění zjištěných systémových rizik souvisejících se zranitelnými místy v sektoru obytných nemovitostí na Islandu postačují jen částečně. Stávající makroobezřetnostní opatření zejména dostatečně neřeší vysokou míru zadluženosti domácností. Ačkoli na souhrnné úrovni došlo ke snížení zadluženosti, na individuální úrovni stále přetrvávají oblasti rizika spojeného s vysoce zadluženými domácnostmi. I když ESRB oceňuje iniciativy přijaté v oblasti sledování obytných nemovitostí, může být zapotřebí přijmout další opatření týkající se poskytování úvěrů domácnostem s vysokým poměrem DTI. Island by mohl zvážit, zda preventivně neprovede výslovné pokyny k opatřením týkajícím se příjmů, ať už ve formě doporučení, nebo právně závazných opatření týkajících se dlužníka. Budou-li dále výrazně růst ceny obytných nemovitostí, mohou opatření týkající se příjmů lépe zamezit tomu, aby se domácnosti nadměrně zadlužovaly. Tato opatření mohou být obzvláště namístě, neboť růst cen obytných nemovitostí mohl snížit účinnost horní hranice poměru LTV.

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

- (10) Varování ESRB se zveřejňuje poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci varování o záměru zveřejnit je vyrozuměni,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí na Islandu 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 jsou podle ESRB hlavními zranitelnými místy vysoké zadlužení domácností spojené s výrazným růstem cen obytných nemovitostí ve střednědobém horizontu a možným nadhodnocením cen obytných nemovitostí.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

VAROVÁNÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA**ze dne 27. června 2019****ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Norsku ve střednědobém horizontu****(ESRB/2019/14)****(2019/C 366/11)**

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 články 3, 16 a 18 uvedeného nařízení,

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 úvěrových institucí. Výstavba obytných nemovitostí je kromě toho typicky 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, nadměrný pákový efekt 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 faktory může patřit nedostatečná nabídka bydlení - která vytváří tlak na růst cen nemovitostí a zadlužení domácností, které si kupují svou vlastní nemovitost - nebo 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.

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

- (5) V roce 2016 vypracovala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) posouzení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celé Unie ve střednědobém horizontu ⁽²⁾. Na základě tohoto posouzení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování osmi zemím: Belgii ⁽³⁾, Dánsku ⁽⁴⁾, Lucembursku ⁽⁵⁾, Nizozemsku ⁽⁶⁾, Rakousku ⁽⁷⁾, Finsku ⁽⁸⁾, Švédsku ⁽⁹⁾ a Spojenému království ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRB nedávno dokončila systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého EHP ⁽¹¹⁾.
- (7) V této souvislosti ESRB v jedenácti zemích, z nichž jednou je Norsko, identifikovala určitá zranitelná místa, která jsou ve střednědobém horizontu zdrojem systémového rizika pro finanční stabilitu a která nebyla dostatečně vyřešena.
- (8) ESRB ve svém posouzení zranitelných míst v případě Norska poukazuje na následující skutečnosti:
- Zadluženost domácností je ve srovnání s jinými zeměmi a s předchozími lety velmi vysoká a v minulých deseti letech se stále zvyšovala. Domácnosti jsou kromě toho zranitelné v případě zvýšení úrokové sazby, neboť velká část úvěrů má pohyblivou úrokovou sazbu. Zátěžové testy pro případ zvýšení úrokové sazby ukázaly, že žadatelé o hypoteční úvěr by v případě otřesu úrokových sazeb byli obvykle schopni pokrýt běžné životní výdaje. Riziko možných nesplácení z důvodu zvýšení úrokové sazby by proto mělo být omezené.
 - Poskytování hypotečních úvěrů ve střednědobém horizontu rostlo a představuje hlavní faktor přispívající k růstu poskytování úvěrů domácnostem. Hypoteční úvěr je kromě toho systémově významný pro bankovní sektor, protože představuje vysoký podíl všech úvěrů poskytovaných úvěrovými institucemi. Bankovní sektor může být též vystaven rizikům vyplývajícím z mezinárodního prostředí, a to z důvodu vysokého podílu zahraničních investorů, kteří se účastní trhu s krytými dluhopisy, a propojení norského finančního systému s jinými severskými zeměmi.
 - V návaznosti na dlouhé období zvýšeného a trvalého růstu cen obytných nemovitostí existují náznaky nadhodnocení cen obytných nemovitostí. V posledních čtvrtletích se ceny obytných nemovitostí zmírnily, avšak objem transakcí se nesnížil. Míra vlastnictví obytných nemovitostí díky hypotečním úvěrům je vysoká, což by mohlo případně způsobit, že domácnosti budou zranitelné v případě nepříznivých ekonomických a finančních podmínek nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí.
 - Hospodářský nebo finanční otřes by mohl s ohledem na shora uvedená zranitelná místa vést k naplnění přímých a nepřímých rizik pro finanční stabilitu. Možná přímá rizika pro bankovní systém v Norsku se týkají možných úvěrových ztrát z nových hypotečních úvěrů, neboť tyto úvěry byly poskytnuty v prostředí možného nadhodnocení cen obytných nemovitostí. Je-li snížení cen obytných nemovitostí podstatné, mohou některé domácnosti kromě toho čelit negativnímu efektu bohatství nebo mít záporné jmění. Pokud například dojde ke zvýšení nezaměstnanosti a/nebo ke snížení růstu příjmu domácností, může být pro některé domácnosti obtížné splácet své dluhy. Pokud domácnosti musí snižovat spotřebu, aby mohly splácet své úvěry na bydlení, mohou související negativní dopady na příjem a majetek domácností úvodní otřes posílit. To by mohlo vést ke vzniku druhotných účinků a ke zvýšení rizik pro úvěrové instituce a finanční systém.

⁽²⁾ Viz „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, listopad 2016, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/06 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Belgii ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 45).

⁽⁴⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/07 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Dánsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 47).

⁽⁵⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/08 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Lucembursku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 51).

⁽⁶⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/09 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Nizozemsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 53).

⁽⁷⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/10 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Rakousku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 43).

⁽⁸⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/11 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Finsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 49).

⁽⁹⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/12 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Švédsku ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 55).

⁽¹⁰⁾ Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/13 ze dne 22. září 2016 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí ve Spojeném království ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 57).

⁽¹¹⁾ Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB www.esrb.europa.eu.

- e. ESRB si všímá toho, že Norsko provedlo komplexní soubor opatření týkajících se dlužníka a kapitálových opatření, jejichž cílem je zajistit odolnost úvěrových institucí i dlužníků. Spodní mez ztráty ze selhání (LGD) a požadavky na modely pravděpodobnosti selhání (PD) ⁽¹²⁾ spolu s proticyklickou kapitálovou rezervou všechna představují důležitá opatření týkající se kapitálu, u nichž se očekává, že zajistí, aby úvěrové instituce byly schopny absorbovat ztráty vyplývající z možného hospodářského nebo finančního otřesu. Kromě toho norské orgány aktivovaly širokou škálu opatření týkajících se dlužníka: kombinaci limitů pro poměry úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) a dluhu k příjmům (DTI) a testy cenové dostupnosti. Účinky opatření týkajících se dlužníka byly zdokumentovány, přičemž došlo ke snížení podílu hypoték s vysokými hodnotami ve srovnání s poměry, u nichž se uplatňují limity. I přes velké úsilí vynaložené v oblasti makrobezpečnostní politiky jsou systémová rizika související s trhem obytných nemovitostí v Norsku i nadále zvýšená.
- f. Stávající opatření makrobezpečnostní politiky jsou hodnocena jako přiměřená pro účely zmírnění zjištěných systémových rizik souvisejících se zranitelnými místy v sektoru obytných nemovitostí v Norsku. Existuje však stále značné systémové riziko týkající se norského trhu obytných nemovitostí a z těchto důvodů ESRB hodnotí makrobezpečnostní politiku jako částečně dostatečnou. V oblasti makrobezpečnostní politiky bylo prvořadou otázkou zmírnění identifikovaných zranitelných míst, což vedlo k přijetí komplexního souboru politických opatření. Makrobezpečnostní politika by však mohla být doplněna rozsáhlejšími opatřeními, která by byla zaměřena na zmírnění či odstranění faktorů, jež usnadňují či podporují zvyšování zadluženosti domácností. Tato opatření by měla podporovat stávající makrobezpečnostní opatření s cílem účinně a účelně vyřešit zbývající zranitelná místa, která byla identifikována na trhu obytných nemovitostí v Norsku, aniž by tím norské reálné ekonomice a finančnímu systému vznikly nadměrné náklady. Dodatečná opatření by mohla zahrnovat odstranění pobídek k vyššímu zadlužování domácností, a to zvýšením účinnosti trhu nájemního bydlení a výstavbou nemovitostí obývaných vlastníky, jakož i zajištěním dostatečné nabídky bydlení. Pokud nedojde k přijetí žádného jiného opatření a zranitelná místa neustoupí nebo se z důvodu hospodářského a finančního vývoje zvětší, mohla by být zpřísněna stávající makrobezpečnostní opatření nebo by mohla být aktivována nová makrobezpečnostní opatření.
- (9) Při aktivaci opatření k řešení identifikovaných zranitelných míst by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Norska v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy.
- (10) Varování ESRB se zveřejňují poté, co generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu Evropské unie a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit, a poté, co byli příjemci varování o záměru zveřejnit je vyrozuměni,

PŘIJALA TOTO VAROVÁNÍ:

ESRB identifikovala v sektoru obytných nemovitostí v Norsku 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 je podle ESRB hlavním zranitelným místem vysoké zadlužení domácností spojené s dlouhodobým růstem cen obytných nemovitostí a jejich možným nadhodnocením.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 27. června 2019.

Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

⁽¹²⁾ Norsko zavedlo přísnější požadavky na přístup založený na interním ratingu ve vztahu k hypotečním úvěrům na obytné nemovitosti, včetně spodní meze LGD ve výši 20 % a zvláštních požadavků pro výpočet PD pro hypoteční úvěry. Podle informací vnitrostátních orgánů spodní mez LGD a požadavky PD vedly ke zvýšení průměrné rizikové váhy u hypotečních úvěrů na bydlení v případě norských bank, které používají modely založené na interním ratingu.

IV

(Informace)

INFORMACE ORGÁNŮ, INSTITUCÍ A JINÝCH SUBJEKTŮ EVROPSKÉ UNIE

EVROPSKÁ KOMISE

Směnné kurzy vůči euru ⁽¹⁾

29. října 2019

(2019/C 366/12)

1 euro =

měna			směnný kurz		
USD	americký dolar	1,1095	CAD	kanadský dolar	1,4486
JPY	japonský jen	120,88	HKD	hongkongský dolar	8,6994
DKK	dánská koruna	7,4706	NZD	novozélandský dolar	1,7481
GBP	britská libra	0,86328	SGD	singapurský dolar	1,5121
SEK	švédská koruna	10,7923	KRW	jihokorejský won	1 295,86
CHF	švýcarský frank	1,1041	ZAR	jihoafrický rand	16,2241
ISK	islandská koruna	138,10	CNY	čínský juan	7,8392
NOK	norská koruna	10,2748	HRK	chorvatská kuna	7,4568
BGN	bulharský lev	1,9558	IDR	indonéska rupie	15 590,95
CZK	česká koruna	25,543	MYR	malajsijský ringgit	4,6410
HUF	maďarský forint	328,78	PHP	filipínské peso	56,623
PLN	polský zlotý	4,2693	RUB	ruský rubl	70,9154
RON	rumunský lei	4,7559	THB	thajský baht	33,524
TRY	turecká lira	6,3596	BRL	brazilský real	4,4300
AUD	australský dolar	1,6186	MXN	mexické peso	21,1812
			INR	indická rupie	78,6150

⁽¹⁾ Zdroj: referenční směnné kurzy jsou publikovány ECB.

Oznámení o použití prováděcího nařízení Komise (EU) 2019/1131, kterým se zřizuje celní nástroj za účelem provedení článku 14a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1036 a článku 24a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1037

(2019/C 366/13)

V souladu s článkem 14a nařízení (EU) 2016/1036 ⁽¹⁾ a článkem 24a nařízení (EU) 2016/1037 ⁽²⁾ přijala Evropská komise dne 3. července 2019 prováděcí nařízení (EU) 2019/1131 ⁽³⁾ („celní nástroj“).

Článek 14a nařízení (EU) 2016/1036 a článek 24a nařízení (EU) 2016/1037 umožňují rozšíření antidumpingového a/nebo vyrovnávacího cla na zboží dovážené v podstatném množství na umělý ostrov, pevné nebo plovoucí zařízení nebo jakoukoli jinou strukturu v kontinentálním šelfu členského státu nebo ve výlučné ekonomické zóně vyhlášené členským státem podle úmluvy UNCLOS, pokud by to způsobilo újmu výrobnímu odvětví Unie. V případech, kdy nařízení o uložení antidumpingových a/nebo vyrovnávacích opatření výslovně stanoví toto rozšíření na uvedené oblasti, stanoví celní nástroj podmínky pro výběr antidumpingového a/nebo vyrovnávacího cla, jakož i postupy týkající se oznámení a prohlášení o takových výrobcích a platby tohoto cla.

Aby měly celní orgány dostatek času připravit se na zpracovávání prohlášení o přijetí, článek 9 celního nástroje odložil použití ustanovení celního nástroje o čtyři měsíce ode dne jeho vyhlášení v Úředním věstníku.

Článek 14a nařízení (EU) 2016/1036 a článek 24a nařízení (EU) 2016/1037 stanoví, že Komise informuje všechny hospodářské subjekty o tom, že celní nástroj funguje, samostatným oznámením.

Komise tímto všem hospodářským subjektům oznamuje, že celní nástroj začne fungovat a bude plně použitelný od 4. listopadu 2019.

⁽¹⁾ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1036 ze dne 8. června 2016 o ochraně před dumpingovým dovozem ze zemí, které nejsou členy Evropské unie (Úř. věst. L 176, 30.6.2016, s. 21).

⁽²⁾ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1037 ze dne 8. června 2016 o ochraně před dovozem subvencovaných výrobků ze zemí, které nejsou členy Evropské unie (Úř. věst. L 176, 30.6.2016, s. 55).

⁽³⁾ Prováděcí nařízení Komise (EU) 2019/1131 ze dne 2. července 2019, kterým se zřizuje celní nástroj za účelem provedení článku 14a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1036 a článku 24a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1037 (Úř. věst. L 179, 3.7.2019, s. 12).

ISSN 1977-0863 (elektronické vydání)
ISSN 1725-5163 (papírové vydání)



Úřad pro publikace Evropské unie
2985 Lucemburk
LUXEMBURGO

CS