



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA
EUROSYSTEM

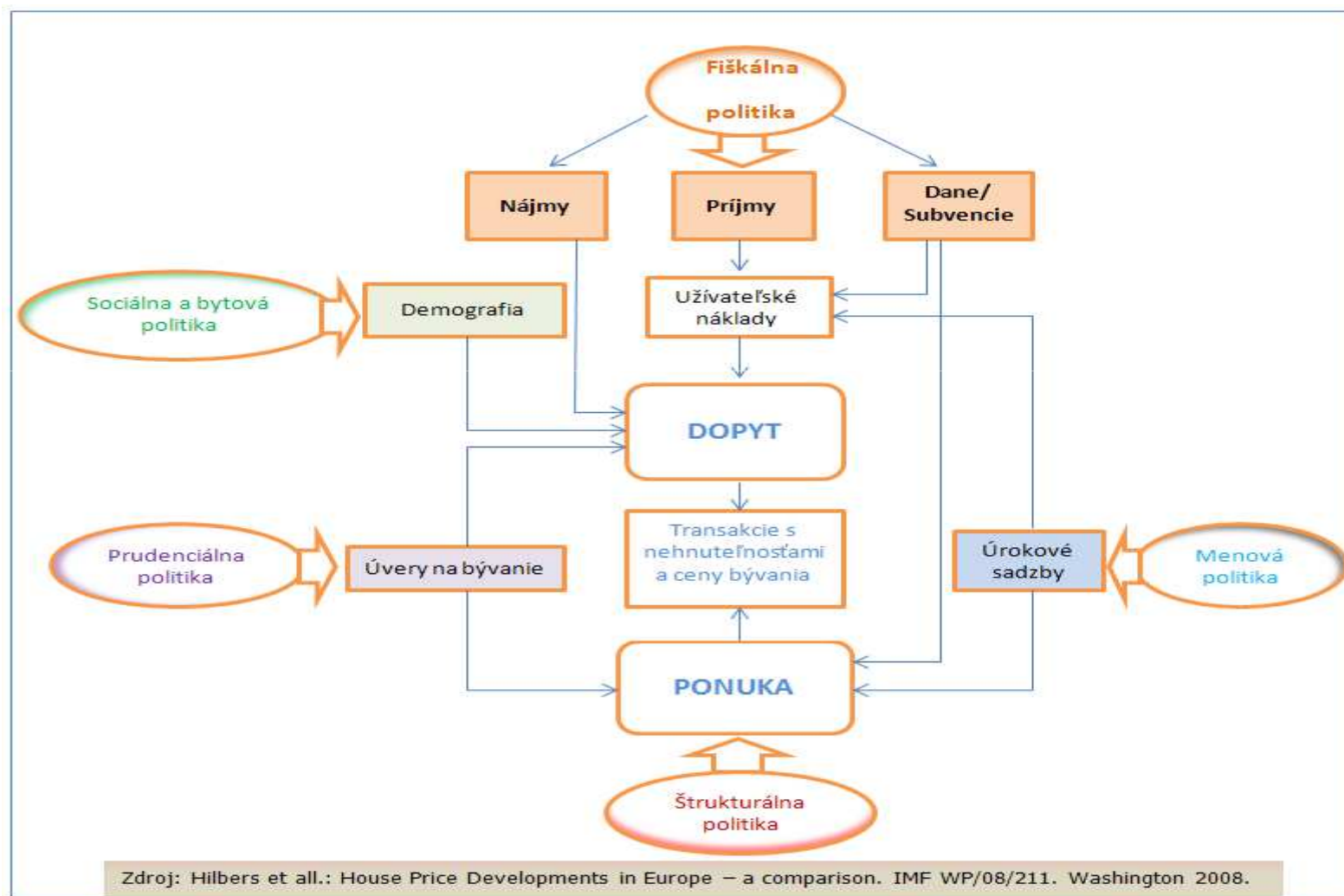


Niektoré makroekonomické súvislosti trhu s bývaním z pohľadu NBS

Mikuláš Cár
NBS



Prepojenie procesov na realitného trhu s oblasťami jednotlivých politík



Dôvody záujmu o nehnuteľnosti a realitný trh



▪ Bežné

Objektívny záujem subjektov na realitnom trhu ohľadom obsahu a rozsahu získavania rôznych informácií a údajov o jednotlivých jeho segmentoch a aspektoch

- developer, resp. predávajúci, kupujúci, sprostredkovatelia kúpy a predaja, úverové inštitúcie, analytici, centrálné inštitúcie za účelom evidovania základných charakteristík nehnuteľností (napr. UGKaK, ministerstvá, SU SR, NBS)

▪ Strategické

Záujem centrálnych domácich a medzinárodných inštitúcií:

Potreba poznať **možné vplyvy nehnuteľností a realitného trhu na cenovú, finančnú aj na celkovú ekonomickú stabilitu.**

- ❑ Viaceré podnety zo spoločnej konferencie MMF a BIS v októbri 2003 vo Washingtone boli premietnuté do 9. kapitoly návodu na zostavovanie ukazovateľov finančného zdravia - Financial Soundness Indicators – Compilation Guide, ktorá má názov: Real Estate Price Indices)
- ❑ Ministri financií G-20 a guvernéri centrálnych bánk schválili v novembri 2009 správu „The Financial Crisis and Information Gaps“, ktorú pripravil MMF a FSB. **Dôraz daný na podporu vytvorenia spoločnej databázy o vývoji cien bývania.**
- ❑ **Index cien nehnuteľností na bývanie** bol na základe požiadavky Ecofin **zaradený do zoznamu PEEIs** (Principal European Economic Indicators).
- ❑ Európska rada pre systémové riziká (European Systemic Risk Board - ESRB) v kontexte rámca nového systému dohľadu v EÚ **zaradila index cien nehnuteľností na bývanie do skupiny ukazovateľov**, ktoré by mali slúžiť na priebežné posudzovanie ekonomických a finančných nerovnováh a na predchádzanie možným rizikám.



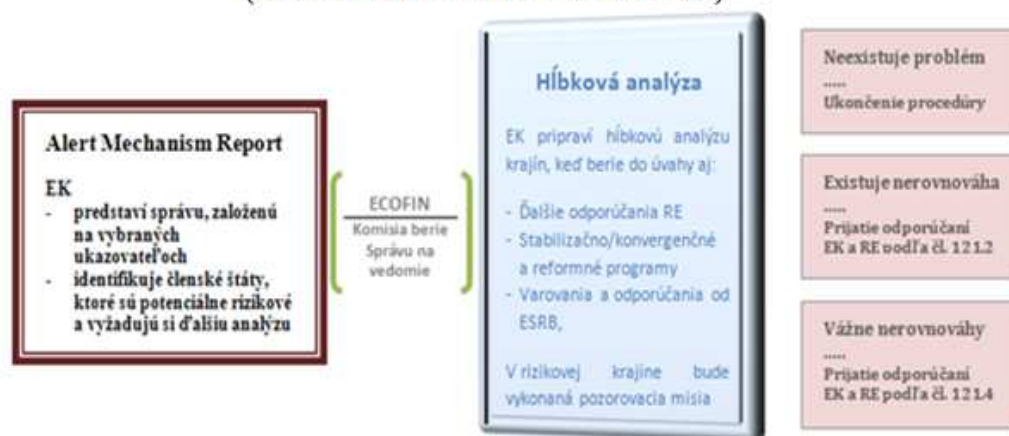
Vývoj cien nehnuteľností – súčasť MIP

- V súlade so Smernicou 1176/2011 EP a RE zo 16.11.2011 ohľadom **prevencie a korekcie makroekonomických nerovnováh** bola 14.2.2012 prvýkrát zverejnená **správa EK o včasnom varovaní** (*Alert Mechanism Report - AMR*), ktorá je aktuálne založená na **vybraných ukazovateľoch** a je súčasťou procedúry identifikovania makroekonomických nerovnováh (*Macroeconomic Imbalance Procedure – MIP*) v členských krajinách EÚ.
- Ambíciou EK je spracovávať AMR v ročných intervaloch s cieľom vytypovať rizikové krajiny

Scoreboard: indicators and sources

Indicators	Source
3 year backward moving average of current account balance as a % of GDP	Balance of Payments statistics (Eurostat)
Net international investment position as a % of GDP	Balance of Payments statistics (ECB/Eurostat)
% change (5 years) in export market shares measured in values	Balance of Payments statistics (Eurostat)
% change (3 years) in nominal unit labour costs	National Accounts (Eurostat)
% change (3 years) of real effective exchange rates with HICP/CPI deflators relative to 35 other industrial countries	DG ECFIN indicator data based on price and cost competitiveness.
Private sector debt as % of GDP	Balance Sheet Annual (EUROSTAT) and quarterly (ECB) Sector Accounts
General government sector debt as % of GDP	Eurostat (EDP-treaty definitions)
Private sector credit flow as % of GDP	Transactions ASA, Eurostat for annual data and QSA, ECB for quarterly data
y-o-y % changes in house prices relative to the Eurostat consumption deflator	Harmonised house price index (HPI) compiled by EUROSTAT, complemented where needed by ECB RPP data.
Unemployment rate (3-years moving average)	Eurostat (Labour Force Survey)
Total financial sector liabilities	

Procedúra predchádzania makroekonomickým nerovnováham (Macroeconomic Imbalance Procedure – MIP)



Zdroj <http://www.stat.si/StatisticniDnevi/Docs/Radenci2011/Schubert-Statistics%20and%20the%20management%20of%20macroeconomic%20risks-ppt.pdf>



Table A.1: MIP Scoreboard 2013

Year 2013	External Imbalances and Competitiveness									Internal Imbalances						
	Current Account Balance as % of GDP		Net International Investment Position as % of GDP	Real Effective Exchange Rate (42 IC - HICP deflator)		Export Market Shares		Nominal ULC		% y-o-y change in Deflated House Prices	Private Sector Credit Flow as % of GDP, consolidated	Private Sector Debt as % of GDP, consolidated	General Government Sector Debt as % of GDP	Unemployment Rate		% y-o-y Change in Total Financial Sector Liabilities
	3 year average	p.m.: level year		% change (3 years)	p.m.: % y-o-y change	% change (5 years)	p.m.: % y-o-y change	% change (3 years)	p.m.: % y-o-y change					3 year average	p.m.: level year	
Thresholds	-4/6%	-	-35%	±5% & ±11%	-	-6%	-	9% & 12%	-	6%	14%	133%	60%	10%	-	16.5%
BE	-1.6	0.1	45.8	-0.3	1.5	-9.1	3.6	8.6	2.0	0.0	1.1	163.0	104.5	7.7	8.4	-2.4
BG	0.4	2.6	-76.2	-1.0	0.1	5.7	6.3	14.8p	7.2p	-0.1	6.7	134.8	18.3	12.2	13.0	3.3
CZ	-1.7	-1.4	-40.1	-3.1	-2.3	-7.7	-0.8	3.7	0.5	-1.2	3.1p	73.7p	45.7	6.9	7.0	9.8p
DK	6.1	7.1	39.7	-2.6	1.0	-17.9	2.3	3.4	1.4	2.8	-1.4	222.6	45.0	7.4	7.0	-0.1
DE	6.7	6.8	42.9	-1.9	2.2	-10.7	2.4	6.4	2.4	1.8p	1.2p	103.5p	76.9	5.6	5.3	-6.3p
EE	-1.2	-1.4	-47.1	3.1	2.9	14.0	3.4	9.6	6.6	7.3	5.4	119.4	10.1	10.3	8.6	8.9
IE	1.1	4.4	-104.9	-3.9	1.6	-4.9	1.7	1.3	4.1	0.3	-5.7	266.3	123.3	14.2	13.1	1.0
EL	-3.9	0.6	-121.1	-4.4	-0.6	-27.3	2.9	-10.3p	-7.0p	-9.3e	-1.1p	135.6p	174.9	23.3	27.5	-16.3
ES	-0.7	1.4	-92.6	-0.4	1.9	-7.1	4.4	-4.6p	-0.6p	-9.9	-10.7p	172.2p	92.1	24.1	26.1	-10.2
FR	-1.3	-1.4	-15.6	-2.3	1.6	-13.0	2.4	3.9	1.1	-2.6	1.8e	137.3e	92.2	9.8	10.3	-0.6
HR	-0.1	0.8	-88.7	-4.0	1.2	-20.9	3.5	0.9	1.4	-18.1p	-0.2	121.4	75.7	15.8	17.3	3.4
IT	-0.9	1.0	-30.7	0.0	1.9	-18.4	1.3	4.1	1.1	-6.9p	-3.0	118.8	127.9	10.4	12.2	-0.7
CY	-4.0	-3.1	-156.8	-0.8	1.1	-27.2	-3.9	-5.9p	-5.9p	-5.5	-11.2p	344.8p	102.2	11.9	15.9	-19.5
LV	-2.8	-2.3	-65.1	-1.7	-0.9	8.4	3.1	10.5	7.1	6.6	0.8	90.9	38.2	14.4	11.9	5.2
LT	-1.2	1.6	-46.4	-0.6	0.9	22.1	8.9	6.0	3.0	0.2	-0.2	56.4	39.0	13.5	11.8	-1.8
LU	5.5	4.9	216.4	0.7	1.5	2.2	9.9	10.5	3.6	4.9	27.7	356.2	23.6	5.3	5.9	8.8
HU	2.2	4.1	-84.4	-4.0	-1.4	-19.2	4.1	5.9	0.8	-5.0	-1.0	95.5	77.3	10.7	10.2	-0.3
MT	4.0	3.2	49.2	-1.3	1.4	-4.0	-0.2	9.5	0.9	-2.1	0.4p	137.1	69.8	6.4	6.4	0.7
NL	9.8	9.9	31.3	0.4	2.7	-9.2	2.1	6.3p	1.6p	-7.8	2.1p	229.7p	68.6	5.5	6.7	-3.2
AT	1.4	1.0	-0.2	0.7	2.1	-17.0	1.8	6.4	2.6	2.5e	0.2	125.5	81.2	4.5	4.9	-3.6
PL	-3.3	-1.3	-68.0	-4.3	0.2	-0.4	6.6	3.9p	0.9p	-4.4e	2.9	74.9	55.7	10.0	10.3	7.6
PT	-2.5	0.7	-116.2	-0.6	0.3	-5.3	7.7	-3.0e	1.9e	-2.5	-2.4e	202.8e	128.0	15.0	16.4	-5.3
RO	-3.3	-0.8	-62.4	0.3	3.9	16.4	16.3	0.7p	4.2p	-4.6p	-1.5p	66.4p	37.9	7.0	7.1	3.1
SI	2.8	5.6	-38.2	-0.7	1.3	-16.6	3.3	1.3	1.4	-5.8	-4.0	101.9	70.4	9.1	10.1	-10.5
SK	0.2	2.1	-65.1	2.1	0.9	-2.2	3.9	2.5	0.3	-0.5	5.4	74.8	54.6	14.0i	14.2	-0.3
FI	-1.7	-1.4	8.8	0.1	2.9	-32.2	-2.8	9.5	1.7	-1.3	0.7	146.6	56.0	7.9	8.2	-11.8
SE	6.1	6.6	-10.8	5.1	1.7	-15.0	0.1	8.1	1.1	4.7	3.7	201.1	38.6	7.9	8.0	9.1
UK	-3.2	-4.2	-15.6	3.4	-1.5	-11.7	-1.7	3.8	1.5	1.6	3.4p	164.5p	87.2	7.9	7.6	-7.4p

Flags: e: estimated, p: provisional.

Note: Figures highlighted are the ones falling outside the threshold established by AMR. For REER and ULC, the first threshold concerns EA and the second one non-EA. (1) Figures in italic are according to ESA95/BPM 5 standards. (2) E Current Account Balance has been revised downwards following methodological changes in the treatment of FDI investment income. (3) MT Current Account Balance has been revised upward following the incorporation of SPEs data extracted from administrative records and national account estimates. (4) CY International Investment Position has been revised downwards following the incorporation of ship-owning SPEs. (5) LU International Investment Position has been revised upwards following methodological changes in the treatment of intragroup loans of SPEs and information from a new collection survey in the financial sector. (6) MT International Investment Position has been revised upwards following the incorporation of SPEs data from administrative records and audited financial statements. (7) Total world export is based on BPM 5. (8) Due to derogations for employment series according to ESA 2010, HR ULC is based on ESA 95. (9) House Price only: e = NSI estimates for PL; source NCB for EL, AT. (10) FR Unemployment Rate has been revised downwards. The revision is mainly due to metho

Source: European Commission, Eurostat and DG ECFIN (for the indicators on the REER)



Dôkaz o význame vplyvu vývoja cien bývania na finančnú a ekonomickú stabilitu potvrdzujú aj
- **Laureáti Nobelovej ceny za ekonómiu v roku 2013**

		
 Robert J. Shiller už v roku 2006 hovoril o hrozbe realitnej a burzovej bubliny, ktorá môže rýchlo prasknúť. O dva roky neskôr sa jeho slová stali realitou.	 Eugene Fama vypracoval metódy, ktoré pomáhajú investorom odhaľovať budúci vývoj cien a vyhnúť sa tak krízam.	 Lars Peter Hansen spracoval systém, ktorý dokáže predpovedať ceny aktív a ukázať, ako sa mení správanie investorov s rastúcim rizikom.



NBS ako súčasť Bankovej únie

V júni 2012 prijala Európska rada záver o potrebe vytvoriť bankovú úniu postavenú na troch pilieroch:

- **jednotnom mechanizme dohľadu,**
- **jednotnom mechanizme riešenia krízových situácií,**
- **systéme ochrany vkladov s európskym prvkom.**

Od 4. novembra 2014 sa NBS spolu s ostatnými centrálnymi bankami eurozóny podieľa na Jednotnom mechanizme dohľadu (*pozri Výročná správa ECB o činnosti dohľadu za rok 2014 na <https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/ssmar2014.sk.pdf?57141f6d2b229cf930c58412b623a7cb>*)

Politika obozretnosti na makroúrovni (ako súčasť jednotného mechanizmu dohľadu) sa zameriava na stabilitu finančného systému ako celku prostredníctvom

- vytváraním dodatočných rezerv na krytie rizík v dobrých časoch,
- tmením nadmerného úverového rastu, finančnej páky a prebytočnej likvidity
- znižovaním morálneho hazardu, najmä zo systémovo významných inštitúcií

Odporúčanie Národnej banky Slovenska č. 1/2014 zo 7. októbra 2014 v oblasti politiky obozretnosti na makroúrovni k rizikám spojeným s vývojom na trhu retailových úverov

V ostatných sektoroch finančného trhu NBS vykonáva svoje úlohy rovnako ako doteraz.



Postoj NBS k úverovej politike komerčných bánk

▪ **Kolaterál**

- hypotekárna banka je viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľností, pri ktorom môže prihliadať iba na trvalé vlastnosti nehnuteľností a možný výnos, ktorý môže nehnuteľnosť pri riadnom hospodárení dlhodobo poskytovať jej vlastníkovi

- Pri nehnuteľnosti, ktorá je zaťažená záložným právom alebo obmedzením prevodu nehnuteľnosti, úverová inštitúcia vždy zníži hodnotu tejto nehnuteľnosti o výšku pohľadávky, na zabezpečenie ktorej slúži toto záložné právo alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti

(Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 73)

▪ V súvislosti s výkonom integrovaného dohľadu nad finančným trhom NBS snaží zabezpečiť **minimalizáciu úverového rizika** komerčných bánk

- **podmienky, za ktorých má obytná nehnuteľnosť ako záloh alebo predmet zabezpečovacieho prevodu práva účinky zmierňujúce kreditné riziko**

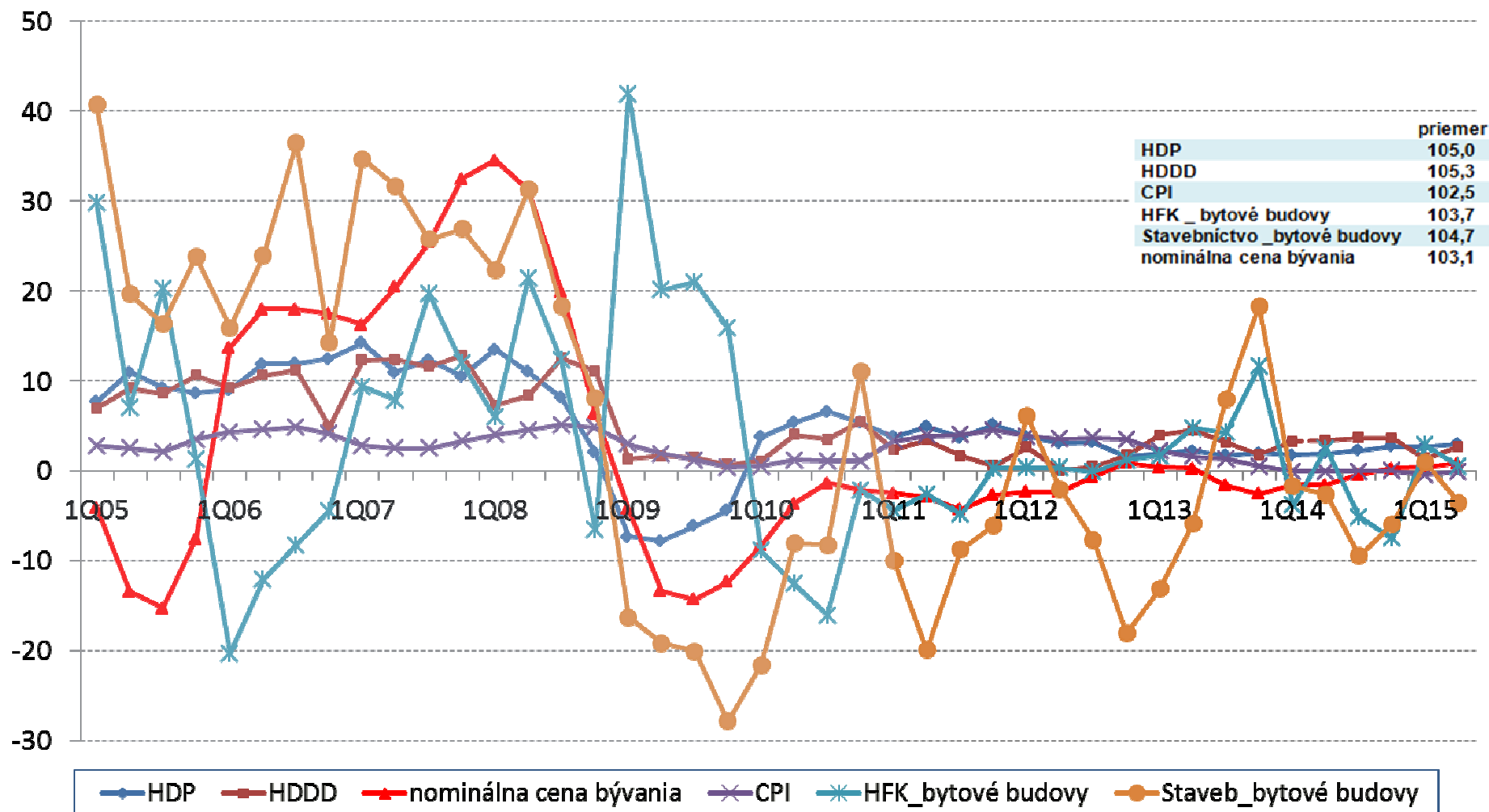
(Opatrenie NBS č. 17/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie NBS č. 4/2007 o vlastných zdrojoch financovania bánk a požiadavkách na vlastné zdroje financovania bánk a o vlastných zdrojoch financovania obchodníkov s cennými papiermi a požiadavkách na vlastné zdroje financovania obchodníkov s cennými papiermi v znení opatrenia NBS č. 10/2007, § 100 a 110)

- **požiadavky na používanie štatistických metód na monitorovanie a preceňovanie nehnuteľností v komerčných bankách**

(Opatrenie NBS č. 17/2008 ..., § 110a)



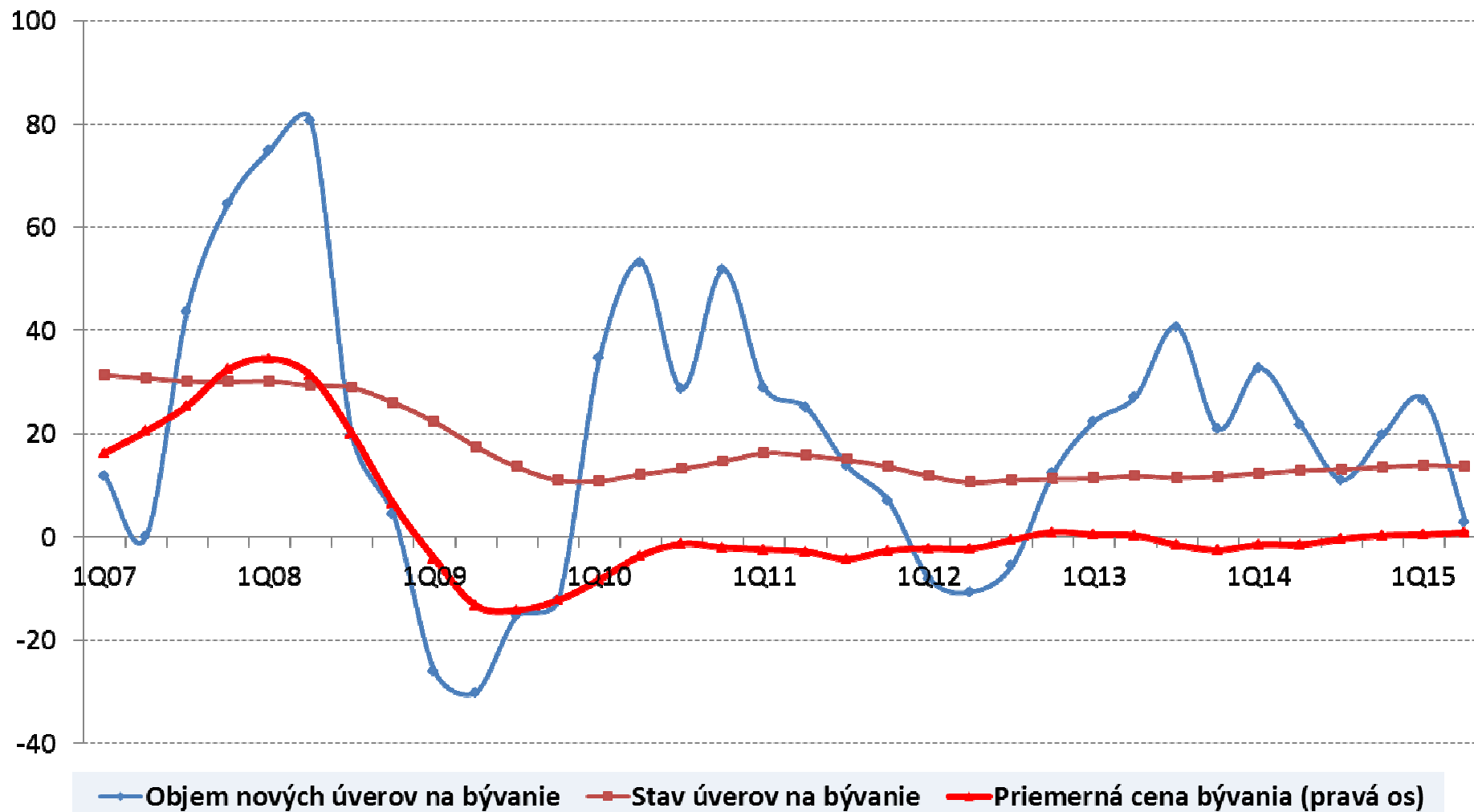
Medziročné zmeny vybraných ukazovateľov (v %)



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.



Medziročné zmeny vybraných ukazovateľov (v %)



Zdroj: NBS.



Ďakujem za pozornosť