

UPOZORENJE EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE**od 22. rujna 2016.****o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Austriji****(ESRB/2016/05)**

(2017/C 31/02)

OPĆI ODBOR EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

uzimajući u obzir Uredbu (EU) br. 1092/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o makrobonitetnom nadzoru financijskog sustava Europske unije i osnivanju Europskog odbora za sistemske rizike ⁽¹⁾, a osobito njezin članak 3. i članak 16.,

budući da:

- (1) Dosadašnje iskustvo u mnogim državama pokazuje da iskazivanje slabosti u području stambenih nekretnina može dovesti do značajnih rizika za domaću financijsku stabilnost i ozbiljnih negativnih posljedica za realno gospodarstvo te da može dovesti do negativnih prelijevanja u druge države.
- (2) Europski odbor za sistemske rizike (ESRB) nedavno je okončao sustavnu ocjenu okrenutu budućnosti u odnosu na slabosti povezanih sa stambenim nekretninama u cijelom području Unije. U vezi s tim, ESRB je u osam država utvrdio određene srednjoročne slabosti kao izvor sistemskog rizika za financijsku stabilnost koje mogu imati ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo.
- (3) Ocjena slabosti, koje je ESRB utvrdio za Austriju, ukazuje na sljedeće:
 - a. Cijene stambenih nekretnina u Austriji brzo rastu, naročito od 2011. Do nedavno, dinamika cijena stambenih nekretnina bila je puno veća u Beču nego u ostatku Austrije. Međutim, godišnji rast cijena stambenih nekretnina izvan Beča u posljednje je vrijeme značajan i premašuje one u Beču. Ova kretanja dovela su cijene nekretnina do razina za koje se čini da su iznad osnova u usporedbi s dugoročnim kretanjima domaćih osnova, posebno u Beču ⁽²⁾. Međutim, u ostatku države, cijene stambenih nekretnina uglavnom su u skladu s osnovama sukladno procjenama središnje banke Oesterreichische Nationalbank (OeNB).
 - b. Nedavno, snažna dinamika cijena stambenih nekretnina podudarala se sa snažnim rastom hipotekarnih kredita. Rezultati ankete OeNB-a o standardima kreditiranja upućuju na pad u standardima kreditiranja. Nadalje, oni pokazuju da je porastao udio novih korisnika hipotekarnih kredita s višim omjerom duga i dohotka i višim omjerom vrijednosti kredita i imovine. Međutim, rezultati ove analize OeNB-a trebalo bi pažljivo tumačiti s obzirom na velike raspone rezultata ankete među bankama, malu veličinu uzorka i promjenjivost sastava uzorka. Općenito, kućanstva koja postaju visoko zadužena u odnosu na dohodak ili vrijednost svoje imovine mogu biti posebno ranjiva zbog gospodarskih šokova kao što su povećanje nezaposlenosti ili pad dohotka kućanstva ili cijena stambenih nekretnina. U tim okolnostima, kućanstvima može biti teže podmirivati svoje dugove i broj neispunjavanja obveza po hipotekarnim kreditima može porasti dovodeći do izravnih kreditnih gubitaka za banke, posebno u slučaju pada cijena stambenih nekretnina. Nadalje, ako se ostvari nepovoljan scenarij za gospodarstvo, povezani negativni učinci na dohodak kućanstva i bogatstvo mogu pojačati početni šok, dalje jačajući negativne izravne i neizravne učinke na financijsku stabilnost (npr. ako kućanstva trebaju smanjiti potrošnju da bi otplaćivala svoje hipotekarne kredite). Potrebno je više informacija o standardima kreditiranja na osnovi šireg uzorka financijskih posrednika da bi se ocijenio sustavni utjecaj mogućeg pogoršanja standarda kreditiranja.
 - c. Općenito, brz rast cijena stambenih nekretnina koji premašuje rast dohotka kućanstva, kako je nedavno uočen u Austriji, otežava kućanstvima da steknu vlasništvo stambene nekretnine i može dovesti do općeg povećanja zaduženosti kućanstava i/ili povećanja u grupi kućanstava s povećanim razinama duga. Nadalje, s obzirom na snažnu dinamiku kreditiranja i cijena nekretnina, postoji rizik budućeg pogoršanja standarda kreditiranja.

⁽¹⁾ SL L 331, 15.12.2010., str. 1.

⁽²⁾ Na temelju procjena središnje banke Oesterreichische Nationalbank (OeNB) i Europske središnje banke (ESB).

- d. Izloženosti austrijskih banaka hipotekarnim kreditima je niska u usporedbi s drugim državama Unije. Ovo je povezano s niskom stopom vlasništva stambenih nekretnina ⁽¹⁾ i umjerenim udjelom imatelja hipotekarnih kredita među vlasnicima stambenih nekretnina u Austriji. Međutim, ukupna izloženost austrijskih banaka aktivnostima u vezi s nekretninama, također uključujući kredite građevinskom sektoru itd., ponešto je viša u usporedbi s drugim državama Unije. Prosječni ponderi rizika za austrijske banke koje primjenjuju unutarnje modele temeljene na rejtinzima daleko su iznad prosjeka Unije. Ovo čini austrijski bankovni sektor relativno manje ranjiv u odnosu na moguće izravne rizike iz sektora stambenih nekretnina. Međutim, potrebno je primijetiti da je opća prosječna kapitalizacija austrijskih banaka malo ispod prosjeka Unije.
- e. Pri analizi prirode utvrđenih slabosti u Austriji, postoje olakotni i otegotni čimbenici. Otegotni čimbenici uključuju značajan udio kredita s promjenjivom kamatnom stopom (za nove kredite i u odnosu na stanja postojećih kredita) te za postojeće stambene kredite u stranoj valuti, koji izlažu kućanstva riziku promjene kamatnih stopa odnosno tečajnom riziku. Međutim, udio hipotekarnih kredita s promjenjivom kamatnom stopom ili odobrenih u stranoj valuti se smanjuje. Nadalje, više analiza pokazuje da naročito korisnici kredita sa stambenim kreditima u stranoj valuti u Austriji drže značajne zaštitne slojeve rizika koji smanjuju povezane slabosti. Drugi značajni čimbenici smanjenja rizika uključuju relativno nisku stopu vlasništva stambenih nekretnina, koja je stabilna već desetljećima, zajedno s dobro razvijenim tržištem najma stambenih nekretnina i općenito umjerenom razinom zaduženosti kućanstava. Nadalje, većina hipotekarnih kredita se otplaćuje i dugove u pravilu imaju bogatija kućanstva.
- f. ESRB uočava mjere koje su uvela austrijska tijela, uključujući očekivanja u vezi održivih kreditnih standarda o kojima su obaviještene banke ⁽²⁾. Osim toga, Austrijski odbor za stabilnost financijskog tržišta (FMSB) savjetovao je Ministarstvo financija da proširi makrobonitetni programski alat za makrobonitetne instrumente temeljene na korisnicima kredita u području financiranja nekretnina radi osiguranja da FMSB može djelovati na sistemske rizike koji proizlaze iz neodrživih kretanja na tržištu nekretnina ⁽³⁾. Cijene stambenih nekretnina i hipotekarni krediti snažno rastu, postoje grupe kućanstava s povećanim razinama duga i postoje određeni dokazi o slabljenju bonitetnih standarda. Mjere politike koje su poduzela austrijska tijela prikladne su s obzirom na prirodu slabosti stambenih nekretnina u Austriji, ali možda nisu dovoljne da ih u potpunosti riješe,

DONIO JE OVO UPOZORENJE:

ESRB je utvrdio srednjoročne slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Austriji kao izvor sistemskog rizika za financijsku stabilnost, koje mogu imati ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo. S makrobonitetnog stajališta, ESRB smatra da su glavne slabosti snažan rast, posebno nedavno, cijena stambenih nekretnina i hipotekarnih kredita te rizik daljnjeg popuštanja standarda kreditiranja.

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 22. rujna 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Voditelj Tajništva ESRB-a

U ime Općeg odbora ESRB-a

⁽¹⁾ Postotak vlasništva stambenih nekretnina naročito je nizak u Beču - 82 % kućanstava su najmoprimci.

⁽²⁾ Poštujući odluku ESRB-a da izda ovo upozorenje, Austrijski Odbor za stabilnost financijskih tržišta, na svojoj sjednici 23. rujna 2016., raspravio je održive standarde kreditiranja stambenih nekretnina.

⁽³⁾ Savjet FMSB-a javno je dostupan: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>.