

OPOZORILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA**z dne 22. septembra 2016****o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Avstriji****(ESRB/2016/05)**

(2017/C 31/02)

SPLOŠNI ODBOR EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije,

ob upoštevanju Uredbe (EU) št. 1092/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o makrobonitetnem nadzoru nad finančnim sistemom Evropske unije in ustanovitvi Evropskega odbora za sistemska tveganja ⁽¹⁾ ter zlasti členov 3 in 16 Uredbe,

ob upoštevanju naslednjega:

- (1) Pretekle izkušnje v mnogih državah kažejo, da lahko pojav ranljivosti na področju stanovanjskih nepremičnin vodi do pomembnih tveganj za domačo finančno stabilnost in resnih negativnih posledic za realno gospodarstvo ter ima lahko negativne učinke prelivanja na druge države.
- (2) Evropski odbor za sistemska tveganja (ESRB) je nedavno zaključil sistematično in v prihodnost usmerjeno oceno ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v vsej Uniji. V tem okviru je ESRB v osmih državah ugotovil nekatere srednjeročne ranljivosti, ki so vir sistemskega tveganja za finančno stabilnost in imajo lahko resne negativne posledice za realno gospodarstvo.
- (3) Ocena ranljivosti, ki jo je opravil ESRB, v zvezi z Avstrijo izpostavlja naslednje:
 - (a) Cene stanovanjskih nepremičnin v Avstriji hitro rastejo, zlasti od leta 2011. Do nedavnega je bila dinamika cen stanovanj na Dunaju bistveno večja kot v ostalih delih Avstrije. Vendar pa je bila letna rast cen stanovanj zunaj Dunaja v zadnjem času pomembna in višja od tiste na Dunaju. To gibanje je privedlo do ravni cen nepremičnin, za katere se zdi, da so v primerjavi z dolgoročnim gibanjem kazalnika razmer na stanovanjskem trgu nad tem kazalnikom, zlasti na Dunaju ⁽²⁾. V ostalih delih države pa so glede na ocene centralne banke Oesterreichische Nationalbank (OeNB) cene stanovanj v glavnem skladne s kazalnikom razmer na stanovanjskem trgu.
 - (b) V zadnjem času je visoka dinamika cen stanovanj sovpadala z močno rastjo hipotekarnih posojil. Rezultati raziskave centralne banke OeNB o posojilnih standardih kažejo na znižanje teh standardov. Poleg tega kažejo, da se povečuje delež novih hipotekarnih dolžnikov s povišanim razmerjem med dolgom in dohodkom ter povišanim razmerjem med posojilom in vrednostjo nepremičnine. Vendar pa je treba te rezultate raziskave centralne banke OeNB razlagati previdno, in sicer zaradi velike variance rezultatov raziskave med bankami, majhnosti vzorca in spreminjanja sestave vzorca. Na splošno pa velja, da so lahko gospodinjstva, ki so se glede na dohodek ali vrednost njihovih nepremičnin močno zadolžila, še posebej ranljiva ob ekonomskih pretresih, kot je dvig brezposelnosti, upad dohodkov gospodinjstev ali padec cen stanovanjskih nepremičnin. V takih okoliščinah bi bilo lahko za gospodinjstva odplačevanje dolgov težje in bi se povečal obseg neplačil hipotekarnih posojil, kar bi vodilo do neposrednih kreditnih izgub za banke, zlasti v primeru padca cen stanovanjskih nepremičnin. Poleg tega lahko v primeru uresnitve neugodnega scenarija za gospodarstvo s tem povezani negativni učinki na dohodek in premoženje gospodinjstev okrepijo prvotni pretres ter s tem stopnjujejo negativne neposredne in posredne učinke na finančno stabilnost (na primer, če morajo gospodinjstva zmanjšati potrošnjo, da bi lahko odplačevala hipotekarna posojila). Za oceno sistemskega vpliva morebitnega poslabšanja posojilnih standardov je potrebnih več informacij o posojilnih standardih, ki temeljijo na večjem vzorcu finančnih posrednikov.
 - (c) Na splošno hitra rast cen stanovanjskih nepremičnin, ki presega rast dohodka gospodinjstev, kakor je v zadnjem času v Avstriji, gospodinjstvom otežuje nakup stanovanj ter lahko vodi do splošnega povečanja zadolženosti gospodinjstev in/ali povečanja skupine gospodinjstev s povišano ravno dolga. Glede na močno kreditno dinamiko in dinamiko cen stanovanj obstaja tudi tveganje za nadaljnje poslabšanje posojilnih standardov.

⁽¹⁾ UL L 331, 15.12.2010, str. 1.⁽²⁾ Na podlagi ocen centralne banke Oesterreichische Nationalbank (OeNB) in Evropske centralne banke (ECB).

- (d) Izpostavljenost avstrijskih bank iz naslova hipotekarnih posojil je v primerjavi z drugimi državami Unije nizka. To je povezano z nizko stopnjo lastništva stanovanj ⁽¹⁾ in zmernim deležem imetnikov hipotek med lastniki stanovanj v Avstriji. Vendar pa je skupna izpostavljenost avstrijskih bank do nepremičninskih dejavnosti, kar vključuje tudi posojila gradbenemu sektorju itd., v primerjavi z drugimi državami Unije nekoliko višja. Povprečne uteži tveganja za avstrijske banke, ki uporabljajo modele na osnovi notranjih bonitetnih ocen, so precej nad povprečjem Unije. Zaradi tega je avstrijski bančni sektor relativno manj ranljiv za morebitna neposredna tveganja, ki izvirajo iz sektorja stanovanjskih nepremičnin. Vendar pa je treba izpostaviti, da je povprečna stopnja kapitala avstrijskih bank rahlo pod povprečjem Unije.
- (e) Pri analiziranju narave ugotovljenih ranljivosti v Avstriji obstajajo tako olajševalni kot oteževalni dejavniki. Med oteževalne dejavnike spadajo pomemben delež posojil s spremenljivo obrestno mero (tako pri novih posojilih kot tudi pri stanju obstoječih posojil) in obstoječa stanovanjska posojila v tujih valutah, zaradi česar so gospodinjstva izpostavljena obrestnemu oziroma tečajnemu tveganju. Vendar pa se delež hipotekarnih posojil s spremenljivo obrestno mero ali v tuji valuti zmanjšuje. Poleg tega več analiz kaže, da imajo še posebej posojilojemalci s stanovanjskimi posojili v tujih valutah v Avstriji znatne blažilnike tveganj, ki zmanjšujejo s tem povezane ranljivosti. Med druge pomembne olajševalne dejavnike spada relativno nizka stopnja lastništva stanovanj, ki je stabilna že desetletja, v kombinaciji z dobro razvitim najemniškim trgom in na splošno zmerno stopnjo zadolženosti gospodinjstev. Poleg tega je večina hipotek z amortizacijo, dolgove pa imajo običajno premožnejša gospodinjstva.
- (f) ESRB izpostavlja ukrepe, ki so jih uvedli avstrijski organi, vključno s pričakovanji glede trajnostnih posojilnih standardov, ki so bila sporočena bankam ⁽²⁾. Dodatno k temu je avstrijski odbor za stabilnost finančnega trga (*Finanzmarktstabilitätsgremium – FMSG*) svetoval ministrstvu za finance, naj razširi nabor makrobonitetnih instrumentov z instrumenti na področju financiranja nepremičnin, usmerjenimi na posojilojemalce, da se FMSG zagotovi možnost ukrepanja v primeru sistemskih tveganj, ki izvirajo iz netrajnostnega gibanja nepremičninskega trga ⁽³⁾. Cene stanovanjskih nepremičnin in hipotekarna posojila močno rastejo, obstajajo skupine gospodinjstev s povišano ravno dolga in obstajajo nekateri dokazi o slabšanju kreditnih standardov. Ukrepi politike, ki so jih sprejeli avstrijski organi, so sicer ustrezni glede na naravo ranljivosti na področju stanovanjskih nepremičnin v Avstriji, vendar morda ne zadostujejo za njihovo celovito obravnavo –

SPREJEL NASLEDNJE OPOZORILO:

ESRB je v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Avstriji ugotovil srednjeročne ranljivosti, ki so vir sistemskega tveganja za finančno stabilnost in imajo lahko resne negativne posledice za realno gospodarstvo. Z makrobonitetnega vidika ESRB meni, da sta glavni ranljivosti močna rast cen stanovanjskih nepremičnin in hipotekarnih posojil, zlasti v zadnjem času, ter tveganje nadaljnjega zniževanja posojilnih standardov.

V Frankfurtu na Majni, 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO

Vodja sekretariata ESRB

V imenu splošnega odbora ESRB

⁽¹⁾ Stopnja lastništva stanovanj je nizka predvsem na Dunaju – med gospodinjstvi je 82 % najemnikov.

⁽²⁾ Po odločitvi ESRB o izdaji tega opozorila je FMSG na seji 23. septembra 2016 obravnaval trajnostne posojilne standarde na področju stanovanjskih nepremičnin.

⁽³⁾ Nasveti FMSG so javno dostopni na naslovu: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>.