

**UPOZORENJE EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE****od 22. rujna 2016.****o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Finskoj****(ESRB/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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<sup>(1)</sup>, 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 ozbiljne negativne posljedice 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 Finsku, ukazuje na sljedeće:
  - (a) Visoka i stalno rastuća razina zaduženosti kućanstava utvrđena je kao glavna slabost povezana sa stambenim nekretninama u Finskoj. Trenutno, finski omjeri duga i dohotka kućanstava su na povijesnom vrhuncu i iznad prosjeka Unije. To je zbog činjenice da je rast dohotka kućanstava oslabljen, dok su istodobno kućanstva nastavila akumulirati dug. Nadalje, dug je koncentriran na relativno malu grupu visoko zaduženih kućanstava. Ta bi kućanstva bila naročito ugrožena u odnosu na nepovoljne gospodarske uvjete i kretanja na tržištu stambenih nekretnina. Pored toga, krediti s promjenjivom kamatnom stopom su najčešće odobreni na finskom tržištu hipotekarnih kredita, izlažući na taj način kućanstva kamatnom riziku.
  - (b) Proteklih godina, smanjenje zaduživanja kućanstava i trendovi u cijenama nekretnina bili su značajni i predstavljaju kretanje koje u određenoj mjeri ublažava utvrđene rizike za financijsku stabilnost. Nadalje, za finska kućanstva je uobičajeno da otplaćuju svoj hipotekarni dug, stoga je prosječni omjer vrijednosti kredita za nepodmirene hipotekarne kredite znatno niži od onog za nove kredite.
  - (c) Trenutno, cjenovni pokazatelji za stambene nekretnine, kao što su omjer cijena i dohotka i omjer cijene i najma, blizu su svojim višegodišnjim prosjecima, što ukazuje na to da nema jasnih dokaza o precijenjenosti stambenih nekretnina. Neovisno o tome, imajući u vidu loše gospodarske izglede za finsko gospodarstvo, moglo bi doći do rizika smanjenja cijena nekretnina u slučaju negativnog gospodarskog šoka. U srpnju 2016., uvedeno je ograničenje omjera vrijednosti kredita za nove stambene kredite u finsko zakonodavstvo, radi osiguravanja minimalnog pokriće kolaterala za nove hipotekarne kredite, a što će biti korisno ako dođe do smanjenja cijena.
  - (d) Finske banke imaju velike portfelje hipotekarnih kredita s nižim ponderima rizika u usporedbi s njihovim europskim partnerima. Osim toga, finske banke se u velikoj mjeri oslanjaju na tržišno financiranje, a što se pokazalo manje stabilnim izvorom financiranja tijekom razdoblja financijske nestabilnosti. Ove se slabosti pogoršavaju zbog velike koncentracije u finskom bankovnom sustavu i njegove veličine u odnosu na gospodarstvo. Nadalje, međusobna povezanost banaka u području Sjevernog Baltika znači da bi moglo doći do značajnih prekograničnih prelijevanja između bankovnih sustava, kao posljedica poteškoća povezanih sa stresovima stambenih nekretnina u bilo kojoj državi u području. Međutim, finske banke su među onima u Uniji s najvišom razinom kapitalizacije i imaju visoku kvalitetu kapitala. U smislu općenito visokih stopa solventnosti finških banaka, kao i zaštitnih slojeva kapitala koje su uvela finska tijela, čini se da je bankovni sustav otporan na izravni šok tržišta stambenih nekretnina.

<sup>(1)</sup> SL L 331, 15.12.2010., str. 1.

- (e) Gospodarski ili financijski šok može dovesti do pojave nekih od gore navedenih rizika, - na primjer, ako dođe do povećanja nezaposlenosti i/ili smanjenja rasta dohotka ili cijena stanova - visoko zadužena kućanstva mogu smatrati posebno teškim otplaćivati svoje dugove te se broj neispunjavanja obveza po hipotekarnim kreditima može povećati dovodeći do izravnih kreditnih gubitaka za banke, posebno u slučaju smanjenja cijena stambenih nekretnina. Nadalje, ako se ostvari nepovoljan scenarij za gospodarstvo, povezani negativni učinci na dohodak kućanstva i bogatstvo mogu pojačati početni šok koji dalje jača negativne izravne i neizravne učinke na financijsku stabilnost (npr. ako kućanstva trebaju smanjiti potrošnju da bi otplaćivala hipotekarne kredite).
- (f) ESRB primjećuje da mjere politike provedene u Finskoj u odnosu na tržište stambenih nekretnina, uključujući postepeno ukidanje mogućnosti poreznih odbitaka za isplate kamata na hipotekarne kredite, ograničenje omjera vrijednosti kredita za nove hipotekarne kredite, planirane inicijative radi jačanja zahtjeva koji se odnose na adekvatnost kapitala za izloženosti hipotekarnim kreditima i rano uvođenje zaštitnih slojeva kapitala (uključujući posebne zahtjeve za sistemski važne banke). Dok su ove mjere politike prikladne s obzirom na prirodu slabosti u odnosu na stambene nekretnine u Finskoj, možda nisu dovoljne da ih u potpunosti riješe. Potrebno je međutim primijetiti da finska tijela nemaju zakonske ovlasti za provedbu drugih odgovarajućih makrobonitetnih mjera kao što su ograničenja na omjere kredita i dohotka, duga i dohotka ili otplate duga prema dohotku, koji bi se mogli upotrijebiti radi daljnjeg suzbijanja povećanja zaduživanja kućanstava,

DONIO JE OVO UPOZORENJE:

ESRB je utvrdio srednjoročne slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Finskoj 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 trajno visoka rastuća razina zaduženosti kućanstava, naročito među određenim skupinama kućanstava. Uz to, ako će se rizici ostvariti, moglo bi doći do mogućih učinaka prelijevanja na druge države u području Sjevernog Baltika.

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 22. rujna 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Voditelj Tajništva ESRB-a

U ime Općeg odbora ESRB-a