

UPOZORENJE EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE**od 27. lipnja 2019.****o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Češkoj Republici****(ESRB/2019/10)**

(2019/C 366/07)

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 njezine članke 3., 16. i 18.,

budući da:

- (1) Stanovanje je ključni sektor realnog gospodarstva i predstavlja važan dio bogatstva kućanstava i bankovnog kreditiranja. Stambene nekretnine čine velik dio imovine kućanstava, a stambeni krediti često čine velik dio bilance kreditnih institucija. Nadalje, stanogradnja je obično važan element realnog gospodarstva jer je izvor zapošljavanja, ulaganja i rasta.
- (2) Prošle financijske krize i iskustva u mnogim zemljama pokazale su da neodrživa kretanja na tržištima nekretnina mogu imati ozbiljne posljedice na stabilnost financijskog sustava i gospodarstvo u cjelini, što može također dovesti do negativnih prekograničnih prelijevanja. Učinci na financijsku stabilnost mogu biti izravni i neizravni. Izravni učinci sastoje se od kreditnih gubitaka na temelju hipotekarnih portfelja zbog nepovoljnih gospodarskih ili financijskih uvjeta i istovremenih negativnih kretanja na tržištu stambenih nekretnina. Neizravni učinci povezani su s prilagođavanjem potrošnje kućanstava, s daljnjim posljedicama za realno gospodarstvo i financijsku stabilnost.
- (3) Tržišta nekretnina sklona su cikličkim kretanjima. Prekomjerno preuzimanje rizika, prekomjerna financijska poluga i neusklađeni poticaji tijekom uzlazne faze ciklusa na tržištu nekretnina mogu dovesti do ozbiljnih negativnih posljedica za financijsku stabilnost i realno gospodarstvo. S obzirom na važnost stambenih nekretnina za financijsku i makroekonomsku stabilnost, nastojanje da se gomilanje slabosti na tržištima stambenih nekretnina spriječi primjenom makrobonitetne politike, naročito je važno, pored njezine primjene kao sredstva za ublažavanje sistemskog rizikask.
- (4) Dok ciklički faktori igraju značajnu ulogu u izazivanju slabosti utvrđenih na tržištima stambenih nekretnina u državama Europskog gospodarskog prostora (EGP) postoje strukturni faktori koji su pokrenuli ove slabosti. Ti faktori mogu uključivati nedostatak ponude stambenih objekata, što stvara pritisak na cijene stambenih objekata i duga za kućanstva koja kupuju vlastite nekretnine - ili druge javne politike koje mogu djelovati kao poticaj kućanstvima za prekomjerno zaduživanje. S obzirom na to da ti faktori nadilaze makrobonitetnu politiku, mjere koje proizlaze iz drugih područja politike mogu nadopunjavati i podupirati postojeće makrobonitetne mjere u rješavanju slabosti prisutnih na tržištima stambenih nekretnina u pojedinačnim zemljama na učinkovit i djelotvoran način, bez stvaranja prekomjernih troškova za realno gospodarstvo i financijski sustav.

⁽¹⁾ SL L 331, 15.12.2010., str. 1.

- (5) Europski odbor za sistemske rizike (ESRB) proveo je 2016. u čitavoj Uniji procjenu srednjoročnih slabosti u odnosu na stambene nekretnine ⁽²⁾. Ta procjena omogućila je ESRB-u da utvrdi niz srednjoročnih slabosti u nekoliko država kao izvore sistemskog rizika za financijsku stabilnost, što je dovelo do izdavanja upozorenja za osam država: Belgiju ⁽³⁾, Dansku ⁽⁴⁾, Luksemburg ⁽⁵⁾, Nizozemsku ⁽⁶⁾, Austriju ⁽⁷⁾, Finsku ⁽⁸⁾, Švedsku ⁽⁹⁾ i Ujedinjenu Kraljevinu ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRB je nedavno okončao sustavnu procjenu okrenutu budućnosti diljem Europskog gospodarskog prostora (EGP), u odnosu na slabosti povezane sa stambenim nekretninama ⁽¹¹⁾.
- (7) U tom je kontekstu ESRB utvrdio u jedanaest zemalja, u koje spada Češka Republika, određene srednjoročne slabosti kao izvore sistemskog rizika za financijsku stabilnost koje nisu bile dovoljno uzete u obzir.
- (8) ESRB prima na znanje makrobonitetnu mjeru koju je poduzela Češka Republika kako bi ublažila sistemski rizik od sektora stambenih nekretnina te predlaže da nadležna češka tijela trebaju biti spremna poduzeti daljnje mjere u slučaju da se trenutna stajališta makrobonitetne politike pokažu nedostatnima.
- (9) Ocjena slabosti ESRB-a u odnosu na Češku Republiku ukazuje na sljedeće:
- (a) Rast cijena stambenih objekata nadmašio je rast dohotka kućanstava u srednjoročnom razdoblju, te se ne može u potpunosti opravdati kretanjima u sposobnosti kućanstava da otplate dug. Česká národní banka (CNB) procijenjuje da su od druge polovice 2018. cijene stambenih objekata precijenjene između 10 % i 15 %. Uz doprinos cikličkih faktora, postoje važni strukturni čimbenici koji su mogli pridonijeti ovoj precijenjenosti. Posebno, spori tempo rada na budućem Urbanističkom planu u Pragu (Metropolitan Plan) i zakašnjenja u izdavanju građevinskih dozvola također su mogli doprinijeti nedostatku u ponudi stanova, posebice u glavnom gradu.
- (b) Precijenjenost stambenih objekata, koje nastavljaju rasti, zajedno s velikim porastom stambenih kredita i slabljenjem standarda kreditiranja posljednjih godina povećali su mogućnost kreditnih gubitaka od hipotekarnih kredita u slučaju nepovoljnih gospodarskih i financijskih uvjeta ili nepovoljnih kretanja na tržištu stambenih nekretnina, s izravnim učinkom na financijsku stabilnost. Slično tomu, sve veća zaduženost kućanstava, zajedno s rastućim udjelom kućanstava koja su potencijalno osjetljiva na nepovoljna gospodarska i financijska kretanja na tržištu stambenih nekretnina mogu dovesti do smanjenja potrošnje kućanstava u slučaju gospodarskog ili financijskog šoka, što može dovesti do sekundarnog utjecaja koji bi neposredno utjecali na financijsku stabilnost.
- (c) Godišnji rast stambenih kredita je visok u srednjoročnom razdoblju. Prije uvođenja preporučenih ograničenja na omjer vrijednosti kredita i založene nekretnine (LTV), na omjer duga u odnosu na dohodak (DTI) i na omjer otplate duga u odnosu na dohodak (DSTI), rast stambenih kredita bio je povezan sa slabljenjem kreditnih standarda o čemu svjedoči sve veći postotak kredita s visokim LTV omjerom (od preko 80 % i 90 %) i sve veći postotak kredita s visokim DTI omjerom i DSTI omjerom (od preko 8 % odnosno 40 %). Ovi su krediti odobreni kućanstvima koja su osjetljiva na nepovoljne gospodarske i financijske uvjete. Osim toga, izdan je povećani postotak kredita koji su kombinirali visoke LTV omjere s visokim DTI omjerom ili DSTI omjerom, čime se dodatno povećava mogućnost kreditnih gubitaka koji se odnose na ove nove hipotekarne kredite. Iako se prosječni ponderi rizika za hipotekarne portfelje, koje drže financijske institucije u Češkoj Republici koje koriste interni pristup zasnovan na rejtingu, mogu smatrati relativno visokima u odnosu na druge države EGP-a, ovi ponderi rizika opadaju.

⁽²⁾ Vidjeti „Slabosti u sektoru stambenih nekretnina EU-a”, ESRB, studeni 2016., dostupno na mrežnim stranicama ESRB-a www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ Upozorenje ESRB/2016/06 Europskog odbora za sistemske rizike od 22. rujna 2016. o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Belgiji (SL C 31, 31.1.2017., str. 45.).

⁽⁴⁾ Upozorenje ESRB/2016/07 Europskog odbora za sistemske rizike od 22. rujna 2016. o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Danskoj (SL C 31, 31.1.2017., str. 47.).

⁽⁵⁾ Upozorenje ESRB/2016/09 Europskog odbora za sistemske rizike od 22. rujna 2016. o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Luksemburgu (SL C 31, 31.1.2017., str. 51.).

⁽⁶⁾ Upozorenje ESRB/2016/10 Europskog odbora za sistemske rizike od 22. rujna 2016. o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Nizozemskoj (SL C 31, 31.1.2017., str. 53.).

⁽⁷⁾ Upozorenje ESRB/2016/05 Europskog odbora za sistemske rizike od 22. rujna 2016. o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Austriji (SL C 31, 31.1.2017., str. 43.).

⁽⁸⁾ Upozorenje ESRB/2016/08 Europskog odbora za sistemske rizike od 22. rujna 2016. o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Finskoj (SL C 31, 31.1.2017., str. 49.).

⁽⁹⁾ Upozorenje ESRB/2016/11 Europskog odbora za sistemske rizike od 22. rujna 2016. o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Švedskoj (SL C 31, 31.1.2017., str. 55.).

⁽¹⁰⁾ Upozorenje ESRB/2016/12 Europskog odbora za sistemske rizike od 22. rujna 2016. o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Ujedinjenoj Kraljevini (SL C 31, 31.1.2017., str. 57.).

⁽¹¹⁾ Vidjeti „Slabosti u sektoru stambenih nekretnina-a država EGP-a”, ESRB, 2019., dostupno na mrežnim stranicama ESRB-a www.esrb.europa.eu.

- (d) Iako se zaduženost kućanstava u Češkoj može smatrati umjerenom u usporedbi s ostalim zemljama EGP-a, ona se povećava u skladu s rastom stambenih kredita. Unatoč činjenici da u posljednje vrijeme postoje duža razdoblja tijekom kojih su kamatne stope bile fiksne, značajan udio novih hipotekarnih kredita su prethodno plasirani s početnim razdobljima fiksiranja kamatne stope od manje od pet godina. Posljedično tome, značajnom postotku kućanstava koja uzimaju nove hipotekarne kredite može biti teško otplaćivati svoj dug u slučaju povećanja kamatne stope.
- (e) Nepovoljni gospodarski i financijski uvjeti ili nepovoljna kretanja na tržištu stambenih nekretnina mogu dovesti do rizika koji se ostvaruju kao rezultat nekih od gore spomenutih slabosti. Na primjer, ako se rast dohotka kućanstva smanjuje ili povećavaju kamate, onda će visoko zadužena kućanstva možda teže otplaćivati svoje kredite. Ako ova kućanstva ne otplaćuju svoje kredite i istodobno padnu cijene stambenih objekata, ovo može dovesti do kreditnih gubitaka od hipotekarnih kredita. Uzimajući u obzir prethodnu Preporuku CNB-a ⁽¹²⁾ koja se odnosi na kreditne standarde za nove hipotekarne kredite, očekuje se da je rizik neispunjavanja obveza kredita i izravnih kreditnih gubitaka za kreditne institucije trenutno ograničen. Osim toga, s obzirom na relativno visoke prosječne pondere rizika za hipotekarne portfelje kreditnih institucija koje koriste interni pristup zasnovan na rejtingu i relativno visoku kapitalizaciju bankarskog sektora u u Češkoj Republici, kreditne institucije mogu biti u dobroj situaciji da apsorbiraju izravne šokove kreditnog rizika vezanog za sektor stambenih nekretnina. Međutim, kućanstva će ipak možda trebati prilagoditi svoju potrošnju, s obzirom da moguća smanjenja dohotka ili neto bogatstva mogu dovesti do neizravnih učinaka na financijsku stabilnost.
- (f) ESRB prima na znanje široki raspon makrobonitetnih mjera zasnovanih na korisniku kredita za ublažavanje rizika povezanih sa sektorom stambenih nekretnina u Češkoj Republici. Ograničenja na LTV omjer imaju za cilj rješavanje porasta slabosti povezanih s plasiranjem novih hipotekarnih kredita na tržištu na kojem su cijene stambenih objekata precijenjene, s potencijalnim izravnim učincima na financijsku stabilnost. Nadalje, ograničenja na DTI omjer i DSTI omjer imaju za cilj povećanje učinkovitosti ograničenja na LTV omjer ograničavanjem davanja novih kredita kućanstvima koja su potencijalno osjetljiva na nepovoljne gospodarske i financijske uvjete i nepovoljna kretanja na tržištu stambenih nekretnina u Češkoj Republici. Davateljima kredita se također preporučuje da testiraju otpornost na stres sposobnosti dužnika da izdrže šokove povezane s povećanim kamatnim stopama ili smanjenim dohotkom. Kako bi povećala otpornost institucija u odnosu na cikličke slabosti, CNB je u 2018. dodatno povećala stopu protucikličkog zaštitnog sloja kapitala na 2 % (s 1,5 %), s učinkom počev od 1. srpnja 2020.
- (g) Međutim, trenutne mjere zasnovane na korisniku kredita uvedene su na temelju Preporuke CNB-a koja nije pravno obvezujuća, te nema pravnog okvira za aktiviranje tih mjera kroz pravno obvezujuće akte. Kao takva, učinkovitost trenutnih mjera ne može se jamčiti u srednjeročnom razdoblju, a tijekom ovog razdoblja mogu se dodatno povećati i precijenjenost stambenih objekata i rast hipotekarnih kredita.
- (h) Trenutna makrobonitetna politika ocijenjuje se djelomično prikladnom i djelomično dostatnom s obzirom na potencijalni razvoj slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Češkoj Republici u srednjeročnom razdoblju. Važno je da nacionalna tijela imaju na raspolaganju sve potrebne makrobonitetne instrumente kako bi im se osigurale potrebne ovlasti za rješavanje potencijalnih slabosti u pogledu financijske stabilnosti, uključujući osobito ovlasti za postavljanje pravno obvezujućih ograničenja za omjere vrijednosti kredita i imovine te omjere duga i dohotka ili omjere otplate duga i dohotka u kombinaciji s ograničenjima dospjeća, kada je to potrebno u odnosu na nove stambene kredite. Samo pravno obvezujuće mjere zasnovane na korisniku kredita bi osigurale da se svi davatelji kredita, bez obzira na njihovu vrstu i da li su domaći ili strani, u potpunosti pridržavaju postojećih mjera.

⁽¹²⁾ Recommendation of 12 June of 2018 on the management of risks associated with the provision of retail loans secured by residential property, available at <https://www.cnb.cz> (ÚS ČNB ze dne 12. června 2018 – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí).

- (10) Pri aktiviranju bilo kojih mjera za rješavanje utvrđenih slabosti, njihova kalibracija i postupno uvođenje trebaju uzeti u obzir položaj Češke Republike u gospodarskim i financijskim ciklusima i sve moguće učinke u pogledu povezanih troškova i koristi.
- (11) Upozorenja ESRB-a objavljuju se nakon što Opći odbor obavijesti Vijeće Europske unije o svojoj namjeri objavljivanja upozorenja te omogućiti Vijeću da reagira te nakon što su adresati obaviješteni o namjeri objave,

DONIO JE OVO UPOZORENJE:

ESRB je utvrdio srednjoročne slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Češkoj Republici 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 visoka precijenjenost stambenih objekata u kombinaciji s visokim rastom stambenog kreditiranja i slabim standardima kreditiranja naspram pravno neobvezujuće prirode trenutno dostupnih i postojećih mjera zasnovanih na korisniku kredita.

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 27. lipnja 2019.

Voditelj Tajništva ESRB-a,
u ime Općeg odbora ESRB-a,
Francesco MAZZAFERRO
