

OPOZORILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA**z dne 2. decembra 2021****o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Bolgariji****(ESRB/2021/12)**

(2022/C 122/03)

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 člena 3(2)(c) in členov 16 in 18 Uredbe,ob upoštevanju Sklepa ESRB/2011/1 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 20. januarja 2011 o sprejetju Poslovnika Evropskega odbora za sistemska tveganja ⁽²⁾ in zlasti člena 18 Sklepa,

ob upoštevanju naslednjega:

- (1) Stanovanja so ključen sektor realnega gospodarstva in predstavljajo velik del premoženja gospodinjstev in bančnih posojil. Stanovanjske nepremičnine predstavljajo velik del sredstev gospodinjstev, stanovanjska posojila pa so pogosto velik del bilanc stanja bank. Poleg tega je gradnja stanovanj običajno pomemben del realnega gospodarstva kot vir zaposlovanja, naložb in rasti.
- (2) Pretekle finančne krize in izkušnje v številnih državah so pokazale, da ima lahko netrajnostno gibanje nepremičninskih trgov resne posledice za stabilnost finančnega sistema in gospodarstva posamezne države kot celote, kar lahko povzroči tudi negativne čezmejne učinke prelivanja. Učinki na finančno stabilnost so lahko neposredni in posredni. Neposredni učinki so kreditne izgube iz portfeljev hipotekarnih posojil zaradi neugodnih gospodarskih in finančnih razmer ter hkratnih negativnih gibanj na trgu stanovanjskih nepremičnin. Posredni učinki se nanašajo na spremembe v potrošnji gospodinjstev, kar ima dodatne posledice za realno gospodarstvo in finančno stabilnost.
- (3) Nepremičninski trgi so nagnjeni k cikličnim gibanjem. Pretirano prevzemanje tveganja, čezmeren finančni vzvod in neuskklajene spodbude v času rasti nepremičninskega cikla lahko povzročijo resne negativne posledice za finančno stabilnost in realno gospodarstvo. Glede na pomembnost stanovanjskih nepremičnin za finančno in makroekonomsko stabilnost je posebej pomembno, da se z uporabo makrobonitetne politike skuša preprečiti kopičenje ranljivosti na trgih stanovanjskih nepremičnin, poleg uporabe te politike za zmanjševanje sistemskega tveganja.
- (4) Čeprav imajo pri povečevanju ranljivosti, ugotovljenih na trgih stanovanjskih nepremičnin v državah Evropskega gospodarskega prostora (EGP), pomembno vlogo ciklični dejavniki, pa k tem ranljivostim prispevajo tudi strukturni dejavniki. Ti strukturni dejavniki lahko vključujejo pomanjkanje ponudbe stanovanj – kar povzroča pritisk na rast cen stanovanj in dolga za gospodinjstva, ki se odločijo za nakup nepremičnine – in druge javne politike, ki lahko gospodinjstva spodbujajo k čezmernemu izposojanju. Ker ti dejavniki presegajo okvir makrobonitetne politike, bi lahko z ukrepi z drugih področij politike dopolnili in podprli sedanje makrobonitetne ukrepe pri učinkoviti in uspešni obravnavi ranljivosti na trgih stanovanjskih nepremičnin v posameznih državah, ne da bi s tem povzročili čezmerne stroške za realno gospodarstvo in finančni sistem.
- (5) Izbruh pandemije COVID-19 leta 2020 in s tem povezana kriza nista povzročila cikličnega upada na stanovanjskih trgih. Nasprotno, po obdobju postopne rasti in ob nizkih obrestnih merah se je realna rast cen stanovanjskih nepremičnin in posojil v več državah še pospešila in precej preseгла rast dohodka gospodinjstev. Za ublažitev posledic pandemije in posledične gospodarske negotovosti so bili sprejeti različni ukrepi in politike, na primer

⁽¹⁾ UL L 331, 15.12.2010, str. 1.⁽²⁾ UL C 58, 24.2.2011, str. 4.

moratoriji in državna jamstva. V tem širšem okviru politik so bili predhodno načrtovani makrobonitetni ukrepi v nekaterih državah začasno sproščeni ali pa je bilo njihovo aktiviranje odloženo. Trenutno izboljšanje gospodarskih razmer omogoča prilagoditev makrobonitetne politike v tistih državah, v katerih se ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami še naprej povečujejo.

- (6) Evropski odbor za sistemska tveganja (ESRB) je nedavno zaključil sistematično in v prihodnost usmerjeno oceno ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v vsem EGP.
- (7) Glede Bolgarije je ta nedavna ocena pokazala naslednje:
- Cene stanovanjskih nepremičnin so v Bolgariji v zadnjih dveh letih realno zmerno rasle in so se do sredine leta 2020 v povprečju medletno zvišale za približno 3,5 %. Od takrat se je realna rast cen stanovanjskih nepremičnin povečala na približno 7 % sredi leta 2021, kar odraža tudi bazne učinke nižje rasti cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2020. Ocene centralne banke Българска народна банка (Bolgarska narodna banka) kažejo, da so bile stanovanjske nepremičnine ob koncu leta 2020 nekoliko presenjene.
 - Hkrati se je medletna rast stanovanjskih posojil gospodinjstvom v Bolgariji v zadnjih letih znatno pospešila in avgusta 2021 realno dosegla 13 %.
 - Po podatkih Evropskega bančnega organa je raven nedonosnih posojil v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Bolgariji v drugem četrtletju leta 2021 znašala 5,3 % ^(?). Hkrati je visok količnik kritja teh posojil (48,1 % v primerjavi s 25,7 % za celotno Unijo) pomemben olajševalni dejavnik.
 - Glede na navedeno je bila zadolženost gospodinjstev v Bolgariji razmeroma nizka, vendar se je med pandemijo COVID-19 nekoliko povečala. Poleg tega je delež lastnikov stanovanj s hipoteko zelo majhen. Zato je stanje hipotekarnih posojil v Bolgariji razmeroma nizko, saj je v letu 2020 skupaj predstavljalo 27 % BDP (tj. vključno s posojili podjetjem, zavarovanimi s poslovnimi nepremičninami), v primerjavi z 52 % za celotno Unijo. Vendar je velika večina posojil s spremenljivo obrestno mero, zato so gospodinjstva ranljiva za znatne spremembe obrestnih mer.
 - Hkrati imajo banke, ki poslujejo v Bolgariji, razmeroma visoko raven kapitala, pri čemer je količnik temeljnega kapitala decembra 2020 dosegel 24 %. Če bi se ranljivosti, povezane s trgom stanovanjskih nepremičnin, še naprej povečevale, bi bila velika absorpcijska sposobnost bančnega sektorja dejavnik, ki bi zmanjšal morebitna nakopičena tveganja za finančno stabilnost. Druga posebnost bančnega sektorja je prevladujoča uporaba standardiziranega pristopa za izpostavljenosti kreditnemu tveganju, ki zmanjšuje potencialna tveganja, povezana s stanovanjskimi nepremičninami. Delež tveganju prilagojenih sredstev v skupnih sredstvih ostaja nad 50 %. V skladu s tem znaša pri bankah, ki uporabljajo standardizirani pristop, dejanska utež tveganja za posojila gospodinjstvom za stanovanjske nepremičnine 48 %, pri bankah, ki uporabljajo notranje bonitetne ocene, pa znaša dejanska utež tveganja 25 %.
 - Čeprav je delež hipotekarnih posojil v portfeljih bank majhen, raven zadolženosti gospodinjstev pa trenutno nizka, bi v primerjavi z državami Unije kot celoto lahko ugodni pogoji za hipotekarno financiranje srednjeročno pomenili tveganje za nastanek spirale med cenami stanovanjskih nepremičnin in hipotekarnimi posojili. Po eni strani zaradi naraščajočih cen stanovanjskih nepremičnin raste vrednost zavarovanja za nepremičninska posojila, kar posojilojemalcem omogoča večji finančni vzvod. Po drugi strani rast cen stanovanjskih nepremičnin običajno spremljajo pozitivna makroekonomska gibanja, zaradi česar lahko posojilodajalci sprostijo posojilne standarde. Hkrati lahko vse večja ponudba nepremičninskih posojil pomeni dodaten pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin. Srednjeročno bi lahko taka spirala privedla do s posojili spodbujenega balona cen stanovanjskih nepremičnin in pretirane zadolženosti gospodinjstev.
 - ESRB ugotavlja, da je bilo v Bolgariji uvedenih več ukrepov za zmanjšanje sedanjih ranljivosti na področju stanovanjskih nepremičnin. Natančneje, pozitivna stopnja proticikličnega kapitalskega blažilnika je ustrezno orodje za obravnavanje ranljivosti, povezanih s hitro rastjo posojil, ki je razširjena po sektorjih, in za povečanje odpornosti bančnega sektorja. Septembra 2021 je bilo odločeno, da se proticiklični kapitalski blažilnik z učinkom od 1. oktobra 2022 poveča z 0,5 % na 1 %. ESRB tudi ugotavlja, da je bil leta 2019 v Bolgariji

^(?) European Banking Authority Risk Dashboard, dostopno na naslovu: <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>

vzpostavljen pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojiljemalce, in da se v skladu s členom 124 Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta (*) za banke, ki uporabljajo standardizirani pristop, uporablja spodnja meja uteži tveganja za hipotekarna posojila z razmeroma visokim razmerjem med posojilom in vrednostjo nepremičnine. Delu izpostavljenosti, zavarovanih s hipotekami na stanovanjske nepremičnine, ki ne presega 70 % vrednosti zavarovanja, se dodeli utež 35 %.

- h. Z vidika prihodnosti in ob upoštevanju srednjeročnih obetov glede tveganj je sedanja kombinacija makrobonitetnih politik delno ustrezna in delno zadostna. Za preventivno ukrepanje proti potencialnemu nastanku spirale med cenami stanovanjskih nepremičnin in hipotekarnimi posojili bi bila poleg sedanjih kapitalskih ukrepov primerna uvedba ukrepov, usmerjenih na posojiljemalce.
- (8) Kadar se aktivirajo kateri koli ukrepi za obravnavo ugotovljenih ranljivosti, je treba pri njihovem umerjanju in postopnem uvajanju upoštevati položaj Bolgarije v gospodarskem in finančnem ciklu ter možne posledice z vidika povezanih stroškov in koristi –

SPREJEL NASLEDNJE OPOZORILO:

ESRB je v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Bolgariji 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 so glavne ranljivosti visoka rast hipotekarnih posojil, znaki precenjenosti stanovanjskih nepremičnin in odsotnost ukrepov, usmerjenih na posojiljemalce, s katerimi bi se lahko zmanjšalo kopičenje tveganj, povezanih s sektorjem stanovanjskih nepremičnin.

V Frankfurtu na Majni, 2. decembra 2021

Vodja sekretariata ESRB
V imenu splošnega odbora ESRB
Francesco MAZZAFERRO

(*) Uredba (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L 176, 27.6.2013, str. 1).