

UPOZORENJE EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE**od 2. prosinca 2021.****o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Slovačkoj****(ESRB/2021/16)**

(2022/C 122/07)

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 posebno njezin članak 3. stavak 2. točku (c) i članke 16. i 18.,uzimajući u obzir Odluku ESRB/2011/1 Europskog odbora za sistemske rizike od 20. siječnja 2011. o donošenju Poslovnika Europskog odbora za sistemske rizike ⁽²⁾, a posebno njezin članak 18.,

budući da:

- (1) Stanovanje je ključni sektor realnog gospodarstva i predstavlja velik dio bogatstva kućanstava i bankarskog kreditiranja. Stambene nekretnine čine velik dio imovine kućanstava, a stambeni krediti često čine velik dio bilanci banaka. Nadalje, stanogradnja je obično važan element realnog gospodarstva kao izvor zapošljavanja, ulaganja i rasta.
- (2) Prethodne financijske krize i iskustvo u mnogim zemljama pokazali su da neodrživi razvoj na tržištima nekretnina može imati ozbiljne posljedice na stabilnost financijskog sustava i gospodarstva u cjelini u bilo kojoj zemlji, što može dovesti i do negativnih prekograničnih prelijevanja. Učinci na financijsku stabilnost mogu biti izravni i neizravni. Izravni učinci sastoje se od kreditnih gubitaka iz portfelja hipotekarnih kredita zbog nepovoljnih gospodarskih i financijskih uvjeta te istodobnih negativnih kretanja na tržištu stambenih nekretnina. Neizravni učinci odnose se na prilagodbe 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 oporavka ciklusa nekretnina mogu dovesti do ozbiljnih negativnih posljedica za financijsku stabilnost i realno gospodarstvo. S obzirom na važnost stambenih nekretnina za financijsku i makroekonomsku stabilnost, posebno je važno nastojati spriječiti nakupljanje slabosti na tržištima stambenih nekretnina primjenom makrobonitetne politike, uz njezinu upotrebu kao sredstva za smanjenje sistemskog rizika.
- (4) Iako ciklički čimbenici imaju važnu ulogu u poticanju slabosti utvrđenih na tržištima stambenih nekretnina u zemljama Europskog gospodarskog prostora (EGP), te su slabosti uzrokovali i strukturni čimbenici. Ti strukturni čimbenici mogu uključivati nedostatak stambene ponude, što je vršilo pritisak na povećanje cijena stambenih nekretnina i duga kućanstava koja kupuju vlastite nekretnine, te druge javne politike koje mogu potaknuti kućanstva na prezaduženost. S obzirom na to da ti čimbenici nadilaze makrobonitetnu politiku, mjere koje potječu iz drugih područja politike mogu dopuniti i poduprijeti postojeće makrobonitetne mjere za učinkovito i djelotvorno rješavanje slabosti na tržištima stambenih nekretnina u pojedinim državama, bez stvaranja prekomjernih troškova za realno gospodarstvo i financijski sustav.
- (5) Izbijanje pandemije bolesti COVID-19 u 2020. i s njom povezana kriza nisu doveli do cikličkog pada na tržištima stambenih nekretnina. Umjesto toga, nakon razdoblja postupnog rasta i usred niskih kamatnih stopa realne cijene stambenih nekretnina i rast kreditiranja dodatno su se ubrzali u nekoliko zemalja, što je uvelike premašilo rast dohotka kućanstava. Kako bi se ublažile posljedice pandemije i posljedična gospodarska nesigurnost, provedene su razne mjere i politike, kao što su moratoriji i državna jamstva. U tom širem kontekstu politike, prethodno planirane

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

makrobonitetne mjere privremeno su ublažene ili je njihova aktivacija u nekim zemljama odgođena. Trenutačno uočeno poboljšanje gospodarske situacije omogućuje prilagodbu makrobonitetne politike u onim zemljama u kojima su se i dalje povećavale slabosti povezane s stambenim nekretninama.

- (6) Europski odbor za sistemske rizike (ESRB) nedavno je zaključio sustavnu i progresivnu procjenu slabosti povezanih s stambenim nekretninama na razini EGP-a.
- (7) Kad je riječ o Slovačkoj, u nedavnoj procjeni otkriveno je sljedeće:
- a. U Slovačkoj su se tijekom posljednjih pet godina cijene stambenih nekretnina stalno realno povećavale. Unatoč pooštavanju pravno obvezujućeg ograničenja omjera kredita i vrijednosti nekretnine, stopa rasta cijena stambenih nekretnina ubrzala se od početka 2019. Tijekom pandemije bolesti COVID-19 rast cijena dodatno se ubrzao, a godišnje realno povećanje cijena stambenih nekretnina doseglo je gotovo 16 % u drugom tromjesečju 2021., što je druga najviša razina u Uniji. Osim toga, cjenovna pristupačnost stambenih nekretnina s vremenom se smanjila zbog bržeg rasta cijena stambenih nekretnina od dohotka kućanstava. Prema pokazateljima precijenjenosti postoji sve veći rizik od precijenjenosti cijena stambenih nekretnina. Dinamiku cijena održavalo je gospodarstvo u fazi rasta, niske kamatne stope, povećane štednje kućanstava i velika potražnja kućanstava za novim stambenim nekretninama nasuprot manjka ponude.
 - b. Unatoč mjerama politike, rast hipotekarnih kredita u Slovačkoj bio je među najvišima u Uniji u posljednje tri godine, te je i izdržao šok uzrokovan bolesti COVID-19. Slovačko tržište hipotekarnih kredita karakteriziraju niske kamatne stope, velika potražnja za hipotekarnim kreditima, pojačana rastućim razinama cijena stambenih nekretnina, kao i intenzivno tržišno natjecanje među vjerovnicima. Nadalje, slovački bankarski sektor jedan je od najizloženijih u odnosu na aktivnosti u području nekretnina od svih zemalja EGP-a.
 - c. Zaduženost kućanstava u Slovačkoj posljednjih se godina povećala zbog intenzivnog kreditiranja. Nakon godina dvoznamenkastog povećanja razine realnog duga kućanstava usporio se ritam rasta zaduženosti kućanstava te se 2020. stabilizirao na oko 4 %. Unatoč tom usporavanju, do kojeg je došlo i zahvaljujući mjerama makrobonitetne politike (uvođenje ograničenja omjera duga i dohotka i pooštavanje ograničenja otplate duga u odnosu na dohodak), rast zaduženosti kućanstava i dalje je među najvišima u Uniji i doveo je do povećanja omjera duga i BDP-a. Iako su kućanstva smanjila potrošnju tijekom pandemije bolesti COVID-19, potražnja za stambenim kreditima i dalje je velika. Refinanciranje hipotekarnih kredita nedavno se povećalo i često je povezano s povećanjem izvornog zamišljenog iznosa hipotekarnog kredita. Još jedna slabost proizlazi iz činjenice da je dospjeće znatnog dijela kredita dulje od dobi za umirovljenje dužnika. U budućnosti je potrebno pomno pratiti i ta kretanja i područja slabosti.
 - d. Nakupljanje prethodno navedenih slabosti može se pripisati i nizu strukturnih čimbenika, kao što su povoljan porezni sustav u pogledu tržišta nekretnina i ograničenja u funkcioniranju tržišta najma nekretnina.
 - e. ESRB potvrđuje da je u Slovačkoj na snazi nekoliko mjera usmjerenih na ublažavanje trenutačnih slabosti stambenih nekretnina, uključujući, posebno, sveobuhvatan skup mjera koje su usmjerene na dužnike kako bi se na odgovarajući način riješili temeljni rizici povezani s hipotekarnim kreditima i slabostima dužnika. Nadalje, pozitivna stopa protucikličkog zaštitnog sloja kapitala (CCyB) prikladan je alat za uklanjanje slabosti povezanih s brzim rastom kredita, koji je raširen u svim sektorima, i za povećanje otpornosti bankarskog sektora.
 - f. Iz perspektive budućnosti i uzimajući u obzir srednjoročne izglede za rizike, trenutačna kombinacija makrobonitetne politike smatra se primjerenom i djelomično dostatnom. S obzirom na stalno gomilanje područja slabosti, bilo bi primjereno prilagoditi postojeće mjere koje su usmjerene na dužnike. Ako se kumulacija cikličkih rizika nastavi ili se pojača strukturna osjetljivost, slovačka tijela mogla bi razmotriti obnovu protucikličkog zaštitnog sloja kapitala ili uvođenje sektorskog zaštitnog sloja za sistemski rizik kako bi se dodatno povećala otpornost na rizike koji postoje u sektoru stambenih nekretnina. Osim toga, aktivacija donje granice za pondere rizika za izloženosti stambenih nekretnina koje se temelje na internim rejting-sustavima u skladu s člankom 458. Uredbe (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća^(*), također je opcija kojom bi se povećala otpornost bankarskog sektora. Osim makrobonitetnih mjera, uzimajući u obzir prilagodbe povoljnog poreznog režima za stambene nekretnine, kao i mjere za poboljšanje funkcioniranja tržišta najma nekretnina, mogli bi se ublažiti izvori sistemskih rizika povezanih sa slovačkim sektorom stambenih nekretnina.

(*) Uredba (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i vijeća od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012 (SL L 176, 27.6.2013., str. 1.).

- (8) Pri aktivaciji mjera za rješavanje utvrđenih slabosti, pri njihovoj kalibraciji i postupnom uvođenju trebalo bi uzeti u obzir položaj Slovačke u gospodarskim i financijskim ciklusima te sve moguće posljedice u pogledu povezanih troškova i koristi,

DONIJELO JE OVO UPOZORENJE:

ESRB je utvrdio srednjoročne slabosti sektora stambenih nekretnina u Slovačkoj kao izvor sistemskog rizika za financijsku stabilnost, što bi moglo imati ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo. Iz makrobonitetne perspektive ESRB smatra da su glavne slabosti sve veći rizik od precijenjenosti cijena stambenih nekretnina u kombinaciji s visokom stopom rasta cijena stambenih nekretnina, kao i rastuća zaduženost kućanstava zajedno s područjima rizika povezanim s rastućom zaduženošću kućanstava i odobravanjem hipotekarnih kredita.

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 2. prosinca 2021.

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