

UPOZORENJE EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE
od 22. rujna 2016.
o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Belgiji
(ESRB/2016/06)
(2017/C 31/03)

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. i 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 Belgiju, ukazuje na sljedeće:
 - (a) Belgija je doživjela opće povećanje zaduženosti kućanstava koje je uvelike ishod trajno ubrzanog povećanja stambenog kreditiranja. Dok su se tijekom posljednjih godina standardi kreditiranja postrožili, čini se da je nedavno došlo do zastoja ovog kretanja. Istodobno, podaci na mikro razini ukazuju na to da postoje posebne skupine kućanstava s velikim hipotekarnim kreditima u odnosu na vrijednost njihovih nekretnina, visoki udio dohotka koji se troši na otplatu kredita ili niska razina neto financijske imovine u usporedbi s njihovom razinom duga;
 - (b) u slučaju gospodarskog ili financijskog šoka - kao što su povećana nezaposlenost i/ili pad rasta dohotka, ta visoko zadužena kućanstva mogu imati osobite poteškoće u otplati svojih dugova te se broj neispunjavanja obveza po hipotekarnim kreditima može povećati dovodeći do izravnih kreditnih gubitaka za banke, posebno u slučaju pada cijena stambenih nekretnina. Nadalje, ako se ostvari nepovoljan scenarij za gospodarstvo, povezani negativni učinci na dohodak kućanstava 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);
 - (c) pored toga, cijene stambenih nekretnina, koje su se značajno povećale u posljednjih 30 godina, i dalje rastu brže od dohotka ili najma tijekom posljednjih godina. U nominalnoj vrijednosti, cijene stambenih nekretnina su sada blizu razine na kojoj su bile prije financijske krize. Postoje neki znakovi precijenjenosti, međutim alternativni modeli vrednovanja to jasno ne pokazuju. Visoke i stalno rastuće cijene stambenih nekretnina mogle bi i dalje dovesti do povećanja ukupne zaduženosti kućanstava i povećanja broja ugroženih kućanstava;
 - (d) ESB istodobno primjećuje da postoji niz čimbenika koji ublažavaju slabosti na belgijskom tržištu stambenih nekretnina. Kao prvo, belgijska kućanstva ukupno imaju relativno visoku vrijednost financijske imovine u odnosu na dug. Kao drugo, hipotekarni krediti se obično otplaćuju s dospjećima od manje od 25 godina, što znači da belgijska kućanstva smanjuju svoj dug relativno brzo u usporedbi s kućanstvima u drugim državama Unije;

⁽¹⁾ SL L 331, 15.12.2010., str. 1.

- (e) ESRB uočava mjere koje su provedene u Belgiji u odnosu na stambene nekretnine. Belgijska tijela su općenito bila usredotočena na osiguravanje otpornosti banaka na rizike koji proizlaze iz sektora nekretnina. Odluka središnje banke Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) iz prosinca 2013. kojom se uvode dodatni zahtjevi koji se odnose na adekvatnost kapitala za izloženosti banaka hipotekarnim kreditima, upotrebljavajući modele temeljene na internim sustavima rejtinga ⁽¹⁾, kao i javna priopćenja NBB-a/BNB-a, kojima se poziva na povećanu opreznost na rizike povezane sa stambenim nekretninama, mogu također doprinijeti smanjenju postojećih slabosti. Osim toga, postrožuje se mogućnost poreznih odbitaka za hipotekarne kredite. Također se očekuje da će javno preuzeta obveza NBB-a/BNB-a o preuzimanju dodatnih mjera kapitala usmjerenih na visoko rizične kredite (npr. one s visokim omjerom vrijednosti kredita), ako i dalje nastave predstavljati visoki udio novih odobrenih kredita, u određenoj mjeri ograničiti daljnje stvaranje slabosti u budućnosti. S druge strane, nisu donesene mjere kojima se izravno rješavaju slabosti povezane s visoko zaduženim kućanstvima ili stalnim povećanjem cijena stambenih nekretnina. Dok su mjere politike koje su provedene prikladne s obzirom na prirodu slabosti stambenih nekretnina u Belgiji, možda nisu dovoljne da ih u potpunosti riješe,

DONIO JE OVO UPOZORENJE:

ESRB je utvrdio srednjoročne slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Belgiji 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 ubrzano povećanje zaduženosti kućanstava zajedno sa značajnim skupinama već visoko zaduženih kućanstava, u kontekstu već postojećeg značajnog povećanja cijena stambenih nekretnina tijekom posljednjih nekoliko godina.

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 22. rujna 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Voditelj Tajništva ESRB-a

U ime Općeg odbora ESRB-a

⁽¹⁾ Primjena petpostotnog povećanja na podere rizika belgijskih hipotekarnih kredita za kreditne institucije koje upotrebljavaju modele temeljene na internim sustavima za izračun kapitalnih zahtjeva. Ta je mjera stupila na snagu s Kraljevskim dekretom od 8. prosinca 2013. <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la-te-je-tada-provedena-2014.-godine-prema-clanku-458.-Uredbe-EU-o-kapitalnim-zahtjevima.-Ova-je-mjera-produzena-na-godinu-dana-u-svibnju-2016.-Kraljevski-dekret-od-31.-svibnja-2016.-https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>.