

UPOZORENJE EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE**od 22. rujna 2016.****o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Švedskoj****(ESRB/2016/11)**

(2017/C 31/08)

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 Švedsku, ukazuje na sljedeće:
 - (a) postoji značajno i produljeno povećanje cijena stambenih nekretnina u Švedskoj. Posljednjih godina cijene stambenih nekretnina su se povećale po brzjoj stopi nego dohodak kućanstva (iako je posljednjih mjeseci primijećeno smanjenje rasta cijena). Kao posljedica toga, cijene stambenih nekretnina čine se previsoke na temelju procjena Europske središnje banke i Međunarodnog monetarnog fonda;
 - (b) kretanja cijena stambenih nekretnina također se odražavaju u razini duga švedskih kućanstava. Razina duga u odnosu na raspoloživi dohodak kućanstava i u odnosu na BDP raste te se također povećava u usporedbi s većinom država u Uniji. Primjerice, ona kućanstva koja su uzela nove hipotekarne kredite 2015. imaju hipotekarni dug koji iznosi četiri njihova godišnja raspoloživa dohotka, dok je postojao nezanemarivi udio kućanstava koji uzimaju nove kredite koji su više od sedam puta veći od njihovog raspoloživog godišnjeg dohotka. Iako švedska kućanstva imaju visoke stope štednje i velike udjele imovine, veliki dio njihove imovine nije u obliku stambenih nekretnina i mirovinskih sustava, vrijednost i likvidnost kojih ne može biti otporna u stresnim tržišnim uvjetima. Osim toga, nema dobrih raspoloživih podataka o raspodjeli ove imovine među kućanstvima;
 - (c) osim cikličkih čimbenika, pokretači koji stoje iza brzog porasta cijena stambenih nekretnina i visoke zaduženosti kućanstava također uključuju strukturne čimbenike. Neki od ovih čimbenika izvan su izravne kontrole švedskih tijela, kao što su promjene u demografiji, urbanizacija i snažan rast dohotka. Međutim, neki čimbenici koju su pod kontrolom tijela, kao što su porezni sustav povezan s nekretninama (npr. porezne olakšice vlasnicima nekretnina, porezno oduzimanje kamata na hipotekarne kredite, porez na kapitalnu dobit) i ograničenja na strani ponude (npr. čvrsto regulirano tržište najma i regulatorna ograničenja u vezi s izgradnjom novih nekretnine), također doprinose jačanju slabosti stambenih nekretnina. U ovoj vrsti situacija, radi poboljšanja otpornosti financijskog sustava i bilanci kućanstava, mogu se koristiti mjere makrobonitetne politike ako strukturni pokretači koji stoje iza slabosti nisu na drugi način riješeni strukturnim reformama;
 - (d) u slučaju ekonomskog ili financijskog šoka - kao što je povećanje nezaposlenosti i/ili smanjenje rasta dohotka ili cijena stanova - visoko zadužena kućanstva mogu smatrati posebno teškim otplaćivati svoje dugove i broj neispunjavaanja obveza po hipotekarnim kreditima može se povećati dovodeći do izravnih kreditnih gubitaka

⁽¹⁾ SL L 331, 15.12.2010., str. 1.

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);

- (e) nepovoljna kretanja cijena stambenih nekretnina i potrošnje kućanstava mogu također predstavljati prijetnju bankovnom sustavu. Negativni rizici mogu se povećati visokom ovisnošću švedskih banaka o tržištu i financiranju u stranoj valuti. 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, švedski bankovni sektor je dobro kapitaliziran i profitabilan u usporedbi s usporedivim sektorima i standardi kreditiranja čine se razboritim. Provedeni testovi otpornosti na stres švedskog bankovnog sustava ukazuju na to da bi ono bilo otporno i da bi moglo podnijeti ozbiljna makroekonomska pogoršanja. Osim toga, švedska tijela donijela su nekoliko mjera radi jačanja otpornosti švedskog bankovnog sektora, uključujući mjere putem zaštitnih slojeva kapitala, više kapitalne zahtjeve za izloženosti na osnovi hipotekarnih kredita i uvođenje posebnih zahtjeva za omjer likvidnosne pokrivenosti za više valuta;
- (f) ESRB uočava mjere koje su provedene u Švedskoj u odnosu na slabosti povezane sa zaduženošću kućanstava i cijene stambenih nekretnina. Očekuje se da će uvođenje ograničenja od 85 % na omjer vrijednosti kredita i imovine za nove hipotekarne kredite 2010. godine i zahtjeva za amortizaciju 2016. godine, u određenoj mjeri riješiti jačanje nakupljanja slabosti. Dok su sadašnje mjere politike prikladne s obzirom na prirodu slabosti stambenih nekretnina u Švedskoj, možda nisu dovoljne da ih u potpunosti riješe. S obzirom da se mjere primjenjuju samo na nove stambene kredite proći će određeno vrijeme dok se slabosti povezane s razinom zaduženosti kućanstava značajno smanje,

DONIJELO JE OVO UPOZORENJE:

ESRB je utvrdio srednjoročne slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Švedskoj kao izvor sistemskog rizika za financijsku stabilnost, koje mogu imati ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo. S makrobonitetnog stanovišta, ESRB smatra da su glavne slabosti brzi rast cijena stambenih nekretnina koje se čine precijenjenim i visoka zaduženost koja se povećava posebno među određenim grupama kućanstava. Osim toga, 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