

OPOZORILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA
z dne 22. septembra 2016
o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Švedskem
(ESRB/2016/11)
(2017/C 31/08)

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 členov 3 in 16 Uredbe,

ob upoštevanju naslednjega:

- (1) Pretekle izkušnje v mnogih državah kažejo, da lahko pojav ranljivosti na področju stanovanjskih nepremičnin vodi do pomembnih tveganj za domačo finančno stabilnost in resnih negativnih posledic za realno gospodarstvo ter ima lahko negativne učinke prelivanja na druge države.
- (2) Evropski odbor za sistemska tveganja (ESRB) je nedavno zaključil sistematično in v prihodnost usmerjeno oceno ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v vsej Uniji. V tem okviru je ESRB v osmih državah ugotovil nekatere srednjeročne ranljivosti, ki so vir sistemskega tveganja za finančno stabilnost in imajo lahko resne negativne posledice za realno gospodarstvo.
- (3) Ocena ranljivosti, ki jo je opravil ESRB, v zvezi s Švedsko izpostavlja naslednje:
 - (a) Cene stanovanjskih nepremičnin na Švedskem so se bistveno in dolgotrajno zviševale. V zadnjih letih so cene stanovanjskih nepremičnin rasle hitreje kot dohodek gospodinjstev (čeprav je bilo v zadnjih mesecih opaziti upočasnitev rasti cen). Zaradi tega na podlagi ocen Evropske centralne banke in Mednarodnega denarnega sklada kaže, da so stanovanjske nepremičnine precenjene.
 - (b) Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin se kaže tudi na ravni dolga švedskih gospodinjstev. Raven dolga glede na razpoložljivi dohodek gospodinjstev in bruto domači proizvod se zvišuje in je povišana tudi v primerjavi z večino držav Unije. Na primer, gospodinjstva, ki so v letu 2015 vzela nova hipotekarna posojila, imajo hipotekarni dolg, ki znaša v povprečju štirikratnik njihovega letnega razpoložljivega dohodka, pri čemer je nezamisljiv delež gospodinjstev vzel nova posojila, višja od sedemkratnika njihovega letnega razpoložljivega dohodka. Čeprav imajo švedska gospodinjstva visoke stopnje varčevanja in veliko sredstev, je velik del njihovih sredstev v obliki stanovanjskih nepremičnin in pokojninskih shem, katerih vrednost in likvidnost morda nista odporni ob stresnih razmerah na trgu. Poleg tega niso na voljo ustrezni podatki o porazdelitvi teh sredstev med gospodinjstva.
 - (c) Med razlogi za hitro zviševanje cen stanovanjskih nepremičnin in visoko zadolženost gospodinjstev so poleg cikličnih dejavnikov tudi strukturni dejavniki. Nekaterih teh dejavnikov švedski organi ne morejo neposredno nadzirati, na primer demografskih sprememb, urbanizacije in močne rasti dohodka. Vendar pa nekateri dejavniki, ki jih organi lahko nadzirajo, kot so obdavčitev v zvezi z nepremičninami (npr. davčne ugodnosti za lastnike stanovanj, davčne olajšave za obresti hipotekarnega posojila, davek od dobička iz kapitala) in omejitve na strani ponudbe (npr. strogo reguliran najemniški trg in regulativne omejitve v zvezi z gradnjo novih stanovanj), prav tako prispevajo k nastajanju ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami. V tovrstnih primerih se lahko uporabijo ukrepi makrobonitetne politike za izboljšanje odpornosti finančnega sistema in bilance stanja gospodinjstev, če se strukturni razlogi za ranljivosti drugače ne rešujejo s strukturnimi reformami.
 - (d) V primeru gospodarskega ali finančnega pretresa – kot je rast brezposelnosti in/ali upad rasti dohodka ali padec cen stanovanj – bi bilo lahko za močno zadolžena gospodinjstva odplačevanje dolgov posebej težko in bi se povečal obseg neplačil hipotekarnih posojil, kar bi vodilo do neposrednih kreditnih izgub za banke, zlasti

⁽¹⁾ UL L 331, 15.12.2010, str. 1.

v primeru znižanja cen stanovanjskih nepremičnin. Poleg tega lahko v primeru uresničitve neugodnega scenarija za gospodarstvo s tem povezani negativni učinki na dohodek in premoženje gospodinjstev okrepijo prvotni pretres ter s tem stopnjujejo negativne neposredne in posredne učinke na finančno stabilnost (na primer, če morajo gospodinjstva zmanjšati potrošnjo, da bi lahko odplačevala hipotekarna posojila).

- (e) Neugodna dinamika cen stanovanjskih nepremičnin in potrošnje gospodinjstev lahko ogrozi tudi bančni sistem. Tveganje negativnih gibanj bi lahko okrepila velika odvisnost švedskih bank od financiranja na trgu in v tujih valutah. Poleg tega medsebojna povezanost bank v nordijsko-baltski regiji pomeni, da bi zaradi težav, povezanih s pretresi na področju stanovanjskih nepremičnin v kateri koli državi v regiji, lahko prišlo do znatnih čezmejnih učinkov prelivanja med bančnimi sistemi. Ne glede na to je švedski bančni sektor dobro kapitaliziran in dobičkonosen v primerjavi z bančnimi sektorji v drugih evropskih državah in zdi se, da so posojilni standardi preudarni. Stresni testi švedskega bančnega sistema kažejo, da je ta dovolj odporen, da bi prenesel resno poslabšanje makroekonomskih razmer. Dodatno so švedski organi sprejeli več ukrepov za povečanje odpornosti švedskega bančnega sektorja, ki vključujejo kapitalske blažilnike, višje kapitalske zahteve za izpostavljenosti iz naslova hipotekarnih posojil in uvedbo ločenih zahtev glede količnika likvidnostnega kritja za več valut.
- (f) ESRB izpostavlja ukrepe, ki so bili izvedeni na Švedskem ter se nanašajo na ranljivosti v zvezi z zadolženostjo gospodinjstev in cenami stanovanjskih nepremičnin. Pričakuje se, da se bo s tem, ko je bila leta 2010 uvedena omejitev razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine pri novih hipotekarnih posojilih na 85 % ter leta 2016 zahteva za amortizacijo, do neke mere omejilo nastajanje novih ranljivosti. Sedanji ukrepi politike so sicer ustrezni glede na naravo ranljivosti na področju stanovanjskih nepremičnin na Švedskem, vendar morda ne zadostujejo za njihovo celovito obravnavo. Glede na to, da se ukrepi uporabljajo samo za nova stanovanjska posojila, bo trajalo nekaj časa, da se bo stopnja zadolženosti gospodinjstev bistveno znižala –

SPREJEL NASLEDNJE OPOZORILO:

ESRB je v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Švedskem 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 sta glavni ranljivosti hitro rastoče cene stanovanjskih nepremičnin, za katere se zdi, da so precenjene, ter visoka in rastoča zadolženost predvsem pri nekaterih skupinah gospodinjstev. Poleg tega bi v primeru uresničitve tveganj lahko prišlo do učinkov prelivanja na druge države v nordijsko-baltski regiji.

V Frankfurtu na Majni, 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO

Vodja sekretariata ESRB

V imenu splošnega odbora ESRB