

UPOZORENJE EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE**od 22. rujna 2016.****o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Ujedinjenoj Kraljevini****(ESRB/2016/12)**

(2017/C 31/09)

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 njezin članak 3. i članak 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 Ujedinjenu Kraljevinu, ukazuje na sljedeće:
 - (a) Moguće je da je nesigurnost nakon referendumu o članstvu UK-a u Europskoj uniji od 23. lipnja 2016. uzrokovala prekretnicu na tržištu stambenih nekretnina u UK-u.
 - (b) U razdoblju neposredno nakon referendumu znatno su pale cijene dionica građevinskih tvrtki i povjerenje potrošača. Cijene stambenih nekretnina pale su za 0,2 % u srpnju 2016. na mjesečnoj osnovi, međutim ponovno je došlo do porasta cijena u kolovozu 2016. za +0,20 % na mjesečnoj osnovi.
 - (c) Prije referendumu, glavne slabosti povezane sa stambenim nekretninama u UK-u odnosile su se na visoku razinu zaduženosti kućanstava i cijene stambenih nekretnina koje su godinama rasle te mogućnost da jedno utječe na drugo.
 - (d) Posebno, dug kućanstva u odnosu a njihov dohodak i veličinu gospodarstva povećao se u usporedbi s drugim državama u Uniji. Dok to može biti djelomično zbog strukturnih čimbenika, kao što su visoko razvijeni bankovni sustav i strukturni manjak nekretnina u UK-u, to može također biti pokazatelj povećanog rizika. Rizici povezani s visokom razinom zaduženosti kućanstava djelomično su smanjeni činjenicom da se ukupan omjer duga i dohotka kućanstava smanjio između 2008. i 2012./2013. i od tada je ostao nepromijenjen. Osim toga, udio kućanstava s vrlo visokim razinama duga u odnosu na njihov dohodak smanjio se tijekom proteklih godina, a novo zaduživanje uz visoke omjere kredita i dohotka nedavno se ponešto smanjilo.
 - (e) Nominalne cijene stambenih nekretnina premašile su svoj vrhunac prije krize 2015., iako su stvarno cijene niže nego što su bile na njihovu vrhuncu prije krize. Osim toga, cijene stambenih nekretnine odvojile su se od stopa rasta najma i dohotka: proteklih godina, porast cijena nekretnina bio je tri puta veći od rasta dohotka, a omjer cijene i najma jako se povećao od kraja 2012.
 - (f) Nakon referendumu, središnja banka Bank of England i neke međunarodne institucije smanjile su izgleda za gospodarstvo i tržište nekretnina UK-a. Središnja banka Bank of England sada očekuje da se ukupne cijene nekretnina malo smanje tijekom sljedeće godine te da razina odobravanja hipotekarnih kredita bude niža. Ako se to predviđanje pokaže točnim, to bi usporilo tempo gomilanja hipotekarnog duga i stoga smanjilo slabosti u srednjoročnom razdoblju. Međutim, zastoj gospodarstva mogao bi dovesti do pojave nekih od gore spomenutih rizika kao što su, primjerice, ako se poveća nezaposlenost i/ili se smanji rast dohotka, nekim kućanstvima može biti otežano otplaćivanje dugova.

⁽¹⁾ SL L 331, 15.12.2010., str. 1.

- (g) Nadalje, ako se ostvari nepovoljan scenarij za gospodarstvo, povezani negativni učinci na dohodak kućanstva i bogatstvo mogu pojačati početni šok s negativnim izravnim i neizravnim učincima na financijsku stabilnost (npr. ako kućanstva trebaju smanjiti potrošnju da bi otplaćivala hipotekarne kredite ili ako poraste neispunjavanje obveza po hipotekarnim kreditima). Osim toga, rastući i prilično velik sektor kupnje radi davanja u najam u UK-u ima mogućnost upotpuniti pad na tržištu nekretnina jer za investitore koji kupuju radi davanja u najam je vjerojatnije da će prodati ako se očekuje da će cijene nekretnina pasti.
- (h) Dana 3. kolovoza 2016. središnja banka Bank of England uvela je paket mjera radi potpore gospodarstvu, uključujući smanjenje kamatnih stopa i mjere koje osiguravaju prolaz nižih kamatnih stopa u realno gospodarstvo. Ove bi mjere trebale poticati hipotekarne dužnike i tržište nekretnina te mogu umanjiti rizike u uvjetima pada.
- (i) Obratno, također je moguće da se zastoje na tržištu nekretnina pokaže privremenim, a nakon što prođe određeno vrijeme, cijene nekretnina, odobravanje hipotekarnih kredita i dug kućanstava mogu opet početi rasti. U tom slučaju, slabosti povezane sa stambenim nekretninama nastavile bi se povećavati. Prije referenduma, Odbor financijske policije, Tijelo za bonitetnu regulativu i Tijelo za financijsko rukovođenje usvojili su niz mjera politike s ciljem smanjenja i obuhvaćanja takvih slabosti stambenih nekretnina, uključujući one koje proizlaze iz gomilanja zaduženosti kućanstava. Mjere su pokazale znakove poboljšanja otpornosti hipotekarnih dužnika.
- (j) Posebno u odnosu na bankovni sustav, središnja banka Bank of England je poduzela radnje radi osiguranja da bankovni sustav UK-a ostane otporan na vrlo velike šokove tržišta nekretnina. Testovi otpornosti na stres koje je posljednjih godina provela središnja banka Bank of England procijenili su otpornost bankovnog sustava u vezi sa ozbiljnijim scenarijima od onih koji se sada očekuju. Ovi testovi otpornosti na stres osigurali su da su banke kapitalizirane ne samo da podnesu stres nego također da održe ponudu kredita za čitavo vrijeme. Na temelju ove analize, izgleda da bi bankovni sustav UK-a bio dovoljno otporan da podnese šokove tržišta nekretnina ako bi se gore navedene slabosti pojavile u skorije vrijeme.
- (k) Općenito, tržište stambenih nekretnina UK-a nalazi se na prekretnici. Uzimajući u obzir nesigurnost utjecaja referenduma u UK-u na članstvo u Europskoj uniji, još nije moguće prosuditi hoće li se slabosti koje su nakupile sada početi pojavljivati ili će, tijekom vremena, umjesto toga nastaviti rasti. Odgovarajući odgovor politike vjerojatno će razlikovati između ova dva scenarija. Stoga, za tijela UK-a bit će važno da pomno prate razvoj i prilagode makrobonitetnu politiku koliko je zbog toga potrebno. Gledajući unaprijed, bit će potrebno osigurati da se sve prilagodbe na tržištu nekretnina nastave odgovarajućim tempom i da se ne pojave nove slabosti,

DONIO JE OVO UPOZORENJE:

ESRB je utvrdio srednjoročne slabosti u sektoru stambenih nekretnina Ujedinjene Kraljevine kao izvor sistemskog rizika za financijsku stabilnost, koji može imati ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo. Sada postoji visoki stupanj nesigurnosti o srednjoročnim izgledima za tržište nekretnina UK-a. Međutim, s makrobonitetnog stajališta, ESRB smatra da postoje rizici u različitim scenarijima tržišta nekretnina - ili putem pojavljivanja akumuliranih slabosti, posebno u odnosu na zaduženost kućanstava i međusoban utjecaj s povezanim cijenama stambenih nekretnina ili kroz daljnje jačanje slabosti. Odgovarajući odgovor politike vjerojatno će razlikovati između ova dva scenarija. Stoga, bit će važno za tijela UK-a da pozorno prate razvoj i prilagođavaju makrobonitetnu politiku koliko je zbog toga potrebno.

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 22. rujna 2016.

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