

OPOZORILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA**z dne 22. septembra 2016****o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Združenem kraljestvu****(ESRB/2016/12)**

(2017/C 31/09)

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 z Združenim kraljestvom izpostavlja naslednje:
 - (a) Možno je, da je negotovost po referendumu o članstvu Združenega kraljestva v Evropski uniji 23. junija 2016 povzročila obrat na trgu stanovanjskih nepremičnin v Združenem kraljestvu.
 - (b) Takoj po referendumu so cene delnic graditeljev stanovanj in zaupanje potrošnikov strmo padli. Cene stanovanjskih nepremičnin so se julija 2016 na mesečni ravni znižale za 0,2 %, nato pa so se avgusta 2016 na mesečni ravni spet zvišale za 0,2 %.
 - (c) Pred referendumom so bile glavne ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v Združenem kraljestvu povezane z visoko stopnjo zadolženosti gospodinjstev in cenami stanovanjskih nepremičnin, ki so več let rasle, ter z možnostjo, da se ta dva pojava med seboj krepita.
 - (d) Zlasti je v primerjavi z drugimi državami Unije povišan dolg gospodinjstev glede na njihov dohodek in glede na velikost gospodarstva. To je sicer lahko delno posledica strukturnih dejavnikov, kot sta visoko razvit bančni sistem in strukturno pomanjkanje stanovanj v Združenem kraljestvu, lahko pa je tudi kazalnik povišanih tveganj. Tveganja, povezana z visoko stopnjo zadolženosti gospodinjstev, delno zmanjšuje dejstvo, da se je skupno razmerje med dolgom in dohodkom gospodinjstev med letoma 2008 in 2012/13 znižalo ter je od takrat stabilno. Dodatno je v zadnjih letih upadel delež gospodinjstev z zelo visoko ravno dolga glede na dohodek, obseg novih posojil z visokim razmerjem med dolgom in dohodkom pa se je v zadnjem času nekoliko zmanjšal.
 - (e) Nominalne cene stanovanjskih nepremičnin so v letu 2015 presegle rekordne vrednosti pred krizo, čeprav so realne cene nižje od rekordnih vrednosti pred krizo. Poleg tega se je prekinila povezava med cenami stanovanjskih nepremičnin ter stopnjama rasti najemnin in dohodka: v zadnjih letih je bila rast cen stanovanj trikrat tolikšna kot rast dohodka, razmerje med ceno in najemnino pa se je od konca leta 2012 močno zvišalo.
 - (f) Po referendumu so centralna banka Bank of England in nekatere mednarodne institucije znižale obete za gospodarstvo in stanovanjski trg v Združenem kraljestvu. Bank of England zdaj pričakuje, da se bodo skupne cene stanovanj v naslednjem letu nekoliko znižale in da bo raven odobritev hipotekarnih posojil nižja. Če se izkaže, da je ta napoved pravilna, bi se upočasnila rast hipotekarnega dolga in tako zmanjšale ranljivosti v srednjeročnem obdobju. Vendar pa bi upočasnitev gospodarske rasti lahko povzročila, da bi se uresničila nekatera zgoraj navedena tveganja, na primer, če se poveča brezposelnost in/ali upade rast dohodka, bi bilo lahko za nekatera gospodinjstva odplačevanje dolgov težje.

⁽¹⁾ UL L 331, 15.12.2010, str. 1.

- (g) Poleg tega lahko v primeru uresničitve neugodnega scenarija za gospodarstvo s tem povezani negativni učinki na dohodek in premoženje gospodinjstev okrepijo prvotni pretres, kar bi imelo negativne neposredne in posredne učinke na finančno stabilnost (na primer, če morajo gospodinjstva zmanjšati potrošnjo, da bi lahko odplačevala hipotekarna posojila, ali če se poveča obseg neplačil hipotekarnih posojil). Dodatno bi lahko rastoči in nezanemarljivi sektor nakupa nepremičnin z namenom oddaje v Združenem kraljestvu okrepi upad stanovanjskega trga, saj so vlagatelji v nakup nepremičnin z namenom oddaje bolj nagnjeni k prodaji, če se pričakuje padec cen stanovanj.
- (h) Bank of England je 3. avgusta 2016 uvedla sveženj ukrepov za podporo gospodarstva, vključno z znižanjem obrestnih mer, in ukrepov za zagotovitev prenosa nižjih obrestnih mer na realno gospodarstvo. Ti ukrepi bi morali pomagati hipotekarnim dolžnikom in stanovanjskemu trgu ter lahko zmanjšajo tveganja v primeru neugodnega scenarija.
- (i) Možno pa je tudi, da je upočasnitev dogajanja na stanovanjskem trgu le začasna ter da bodo čez nekaj časa cene stanovanj, odobritve hipotekarnih posojil in dolg gospodinjstev spet začeli rasti. Po tem scenariju bi se ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami še naprej povečevale. Pred referendumom so odbor za finančno politiko (*Financial Policy Committee*), organ za bonitetno ureditev (*Prudential Regulation Authority*) in organ za ureditev opravljanja finančnih storitev (*Financial Conduct Authority*) izvedli več ukrepov politike, ki so bili namenjeni za zmanjšanje in omejitev teh ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami, vključno s tistimi, ki izvirajo iz rasti zadolženosti gospodinjstev. Kaže, da ti ukrepi izboljšujejo odpornost hipotekarnih dolžnikov.
- (j) Posebej v zvezi z bančnim sistemom je Bank of England ukrepala, da bi zagotovila odpornost bančnega sistema v Združenem kraljestvu proti zelo velikim pretresom na stanovanjskem trgu. V stresnih testih, ki jih je Bank of England opravila v zadnjih letih, je bila ocenjena odpornost bančnega sistema ob znatno hujših scenarijih od zdaj pričakovanih. Ti stresni testi so zagotovili, da imajo banke dovolj kapitala, da bi lahko ne samo prenesle stresne razmere, ampak tudi ves čas ohranjale kreditiranje. Na podlagi te analize se zdi, da bi bil bančni sistem v Združenem kraljestvu dovolj odporen, da bi prenesel pretres na stanovanjskem trgu, če bi se v bližnji prihodnosti uresničile zgoraj navedene ranljivosti.
- (k) Na splošno je trg stanovanjskih nepremičnin v Združenem kraljestvu potencialno na točki obrata. Glede na negotovost v zvezi s posledicami referenduma o članstvu Združenega kraljestva v Evropski uniji se še ne da presoditi, ali se bodo nakopičene ranljivosti zdaj začele uresničevati ali pa bodo morda namesto tega sčasoma spet začele rasti. Ustrezní odziv politike bi se verjetno med tema scenarijema razlikoval. Zato je pomembno, da organi Združenega kraljestva pozorno spremljajo gibanja in glede na njih po potrebi prilagodijo makrobonitetno politiko. V prihodnosti bo treba zagotoviti, da se kakršna koli prilagoditev stanovanjskega trga zgodi z ustreznim tempom in da se ne pojavijo nove ranljivosti –

SPREJEL NASLEDNJE OPOZORILO:

ESRB je v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Združenem kraljestvu ugotovil srednjeročne ranljivosti, ki so vir sistemskega tveganja za finančno stabilnost in imajo lahko resne negativne posledice za realno gospodarstvo. Trenutno so srednjeročni obeti za stanovanjski trg v Združenem kraljestvu zelo negotovi. Vendar z makrobonitetnega vidika ESRB meni, da obstajajo tveganja po različnih scenarijih gibanja stanovanjskega trga – bodisi ob uresničenju nakopičenih ranljivosti, zlasti v zvezi z zadolženostjo gospodinjstev in interakcijo s povišanimi cenami stanovanjskih nepremičnin, bodisi ob nadaljnjem nastajanju ranljivosti. Ustrezní odziv politike bi se verjetno med tema scenarijema razlikoval. Zato je pomembno, da organi Združenega kraljestva pozorno spremljajo gibanja in glede na njih po potrebi prilagodijo makrobonitetno politiko.

V Frankfurtu na Majni, 22. septembra 2016

Francesco MAZZAFERRO

Vodja sekretariata ESRB

V imenu splošnega odbora ESRB