

OPOZORILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA
z dne 2. decembra 2021
o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Slovaškem
(ESRB/2021/16)
(2022/C 122/07)

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 člena 3(2)(c) in členov 16 in 18 Uredbe,

ob upoštevanju Sklepa ESRB/2011/1 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 20. januarja 2011 o sprejetju Poslovnika Evropskega odbora za sistemska tveganja ⁽²⁾ in zlasti člena 18 Sklepa,

ob upoštevanju naslednjega:

- (1) Stanovanja so ključen sektor realnega gospodarstva in predstavljajo velik del premoženja gospodinjstev in bančnih posojil. Stanovanjske nepremičnine predstavljajo velik del sredstev gospodinjstev, stanovanjska posojila pa so pogosto velik del bilanc stanja bank. Poleg tega je gradnja stanovanj običajno pomemben del realnega gospodarstva kot vir zaposlovanja, naložb in rasti.
- (2) Pretekle finančne krize in izkušnje v številnih državah so pokazale, da ima lahko netrajnostno gibanje nepremičninskih trgov resne posledice za stabilnost finančnega sistema in gospodarstva posamezne države kot celote, kar lahko povzroči tudi negativne čezmejne učinke prelivanja. Učinki na finančno stabilnost so lahko neposredni in posredni. Neposredni učinki so kreditne izgube iz portfeljev hipotekarnih posojil zaradi neugodnih gospodarskih in finančnih razmer ter hkratnih negativnih gibanj na trgu stanovanjskih nepremičnin. Posredni učinki se nanašajo na spremembe v potrošnji gospodinjstev, kar ima dodatne posledice za realno gospodarstvo in finančno stabilnost.
- (3) Nepremičninski trgi so nagnjeni k cikličnim gibanjem. Pretirano prevzemanje tveganja, čezmeren finančni vzvod in neusklajene spodbude v času rasti nepremičninskega cikla lahko povzročijo resne negativne posledice za finančno stabilnost in realno gospodarstvo. Glede na pomembnost stanovanjskih nepremičnin za finančno in makroekonomsko stabilnost je posebej pomembno, da se z uporabo makrobonitetne politike skuša preprečiti kopičenje ranljivosti na trgih stanovanjskih nepremičnin, poleg uporabe te politike za zmanjševanje sistemskega tveganja.
- (4) Čeprav imajo pri povečevanju ranljivosti, ugotovljenih na trgih stanovanjskih nepremičnin v državah Evropskega gospodarskega prostora (EGP), pomembno vlogo ciklični dejavniki, pa k tem ranljivostim prispevajo tudi strukturni dejavniki. Ti strukturni dejavniki lahko vključujejo pomanjkanje ponudbe stanovanj – kar povzroča pritisk na rast cen stanovanj in dolga za gospodinjstva, ki se odločijo za nakup nepremičnine – in druge javne politike, ki lahko gospodinjstva spodbujajo k čezmernemu izposojanju. Ker ti dejavniki presegajo okvir makrobonitetne politike, bi lahko z ukrepi z drugih področij politike dopolnili in podprli sedanje makrobonitetne ukrepe pri učinkoviti in uspešni obravnavi ranljivosti na trgih stanovanjskih nepremičnin v posameznih državah, ne da bi s tem povzročili čezmerne stroške za realno gospodarstvo in finančni sistem.
- (5) Izbruh pandemije COVID-19 leta 2020 in s tem povezana kriza nista povzročila cikličnega upada na stanovanjskih trgih. Nasprotno, po obdobju postopne rasti in ob nizkih obrestnih merah se je realna rast cen stanovanjskih nepremičnin in posojil v več državah še pospešila in precej preseгла rast dohodka gospodinjstev. Za ublažitev posledic pandemije in posledične gospodarske negotovosti so bili sprejeti različni ukrepi in politike, na primer moratoriji in državna jamstva. V tem širšem okviru politik so bili predhodno načrtovani makrobonitetni ukrepi

⁽¹⁾ UL L 331, 15.12.2010, str. 1.

⁽²⁾ UL C 58, 24.2.2011, str. 4.

v nekaterih državah začasno sproščeni ali pa je bilo njihovo aktiviranje odloženo. Trenutno izboljšanje gospodarskih razmer omogoča prilagoditev makrobonitetne politike v tistih državah, v katerih se ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami še naprej povečujejo.

- (6) Evropski odbor za sistemska tveganja (ESRB) je nedavno zaključil sistematično in v prihodnost usmerjeno oceno ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v vsem EGP.
- (7) Glede Slovaške je ta nedavna ocena pokazala naslednje:
- a. Cene stanovanjskih nepremičnin so na Slovaškem v zadnjih petih letih realno nenehno rasle. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je kljub poostritvi pravno zavezujoče omejitve razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine od začetka leta 2019 pospešila. Med pandemijo COVID-19 se je rast cen še pospešila, realna letna rast cen stanovanjskih nepremičnin pa je v drugem četrtletju leta 2021 dosegla skoraj 16 %, kar je druga najvišja rast v Uniji. Poleg tega se je cenovna dostopnost stanovanj sčasoma zmanjševala, ker cene stanovanj rastejo hitreje kot dohodek gospodinjstev. Glede na metrike precenjenosti narašča tveganje precenjenosti stanovanjskih nepremičnin. Gibanje cen je bilo podprto z gospodarstvom v ekspanzivni fazi, nizkimi obrestnimi merami, rastjo varčevanja gospodinjstev in velikim povpraševanjem gospodinjstev po novih stanovanjih ob nezadostni ponudbi.
 - b. Rast hipotekarnih posojil na Slovaškem je bila kljub ukrepom politike v zadnjih treh letih med najvišjimi v Uniji in je prestala tudi šok zaradi COVID-19. Za slovaški trg hipotekarnih posojil so značilne nizke obrestne mere, veliko povpraševanje po hipotekarnih posojilih, ki je še izrazitejše zaradi naraščajočih cen stanovanj, in močna konkurenca med posojilodajalci. Poleg tega je slovaški bančni sektor eden tistih, ki so v državah EGP najbolj izpostavljeni do nepremičninskih dejavnosti.
 - c. Zadolženost gospodinjstev na Slovaškem se je v zadnjih letih povečala zaradi intenzivne posojilne aktivnosti. Po več letih dvomestne rasti realne zadolženosti gospodinjstev se je rast zadolženosti gospodinjstev upočasnila in se leta 2020 ustalila pri približno 4 %. Kljub temu upočasnjevanju, ki je tudi posledica ukrepov makrobonitetne politike (uvredba omejitve razmerja med dolgom in dohodkom ter poostritev omejitve razmerja med odplačilom dolga in dohodkom), je rast zadolženosti gospodinjstev še vedno med najvišjimi v Uniji in vpliva na naraščajoče razmerje med dolgom in BDP. Medtem ko se je potrošnja gospodinjstev med pandemijo COVID-19 zmanjšala, je povpraševanje po stanovanjskih posojilih ostalo močno. Refinanciranje hipotekarnih posojil se je v zadnjem času dejansko povečalo in je pogosto povezano s povečanjem prvotnega nominalnega zneska posojila. Druga ranljivost izhaja iz dejstva, da zapadlost znatnega deleža posojil presega upokojitveno starost posojilojemalca. Te okoliščine in področja ranljivosti je treba v prihodnje pozorno spremljati.
 - d. Kopičenje zgoraj navedenih ranljivosti je mogoče pripisati tudi številnim strukturnim dejavnikom, kot sta ugoden davčni režim v zvezi z nepremičninskim trgom in omejeno delujoč najemniški trg.
 - e. ESRB ugotavlja, da je bilo na Slovaškem uvedenih več ukrepov za zmanjšanje sedanjih ranljivosti na področju stanovanjskih nepremičnin, med drugim zlasti celovit sklop ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, za ustrezno obravnavanje osnovnih tveganj, povezanih s hipotekarnimi posojili in ranljivostjo posojilojemalcev. Poleg tega je pozitivna stopnja proticikličnega kapitalskega blažilnika ustrezno orodje za obravnavanje ranljivosti, povezanih z visoko in hitro rastjo posojil, ki je razširjena po sektorjih, in za povečanje odpornosti bančnega sektorja.
 - f. Z vidika prihodnosti in ob upoštevanju srednjeročnih obetov glede tveganj je sedanja kombinacija makrobonitetnih politik ustrezna in delno zadostna. Glede na nadaljnje kopičenje področij ranljivosti bi bilo primerno izpopolniti obstoječe ukrepe, usmerjene na posojilojemalce. Če bi se nadaljevalo kopičenje cikličnih tveganj ali krepile strukturne ranljivosti, bi lahko slovaški organi razmislili o obnovitvi proticikličnega kapitalskega blažilnika ali uvedbi sektorskega blažilnika sistemskih tveganj, da bi dodatno okrepili odpornost proti tveganjem v sektorju stanovanjskih nepremičnin. Večjo odpornost bančnega sektorja je mogoče doseči tudi z aktiviranjem najnižje vrednosti uteži tveganja za izpostavljenosti do stanovanjskih nepremičnin na podlagi notranjih bonitetnih ocen v skladu s členom 458 Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta ⁽³⁾. Poleg makrobonitetnih ukrepov bi lahko vire sistemskih tveganj, povezanih s slovaškim sektorjem stanovanjskih nepremičnin, ublažili tudi s prilagoditvijo ugodnega davčnega režima za stanovanjske nepremičnine in ukrepi za izboljšanje delovanja najemniškega trga.

⁽³⁾ Uredba (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L 176, 27.6.2013, str. 1).

- (8) Kadar se aktivirajo kateri koli ukrepi za obravnavo ugotovljenih ranljivosti, je treba pri njihovem umerjanju in postopnem uvajanju upoštevati položaj Slovaške v gospodarskem in finančnem ciklu ter možne posledice z vidika povezanih stroškov in koristi –

SPREJEL NASLEDNJE OPOZORILO:

ESRB je v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Slovaškem 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 so glavne ranljivosti naraščajoče tveganje precenjenosti stanovanjskih nepremičnin v kombinaciji z visoko stopnjo rasti cen stanovanjskih nepremičnin in naraščajočo zadolženostjo gospodinjestev ter področja tveganj, povezana z rastjo zadolženosti gospodinjestev in dajanja hipotekarnih posojil.

V Frankfurtu na Majni, 2. decembra 2021

Vodja sekretariata ESRB
V imenu splošnega odbora ESRB
Francesco MAZZAFERRO
