

#NEKRETNINE, KAMATE, INFLACIJA...#

Izazovi i rizici za financijski sustav u Hrvatskoj izviru iz geopolitičkih nestabilnosti i s tim povezanih inflatornih pritisaka, očekivane normalizacije monetarne politike te brzog rasta cijena stambenih nekretnina, stoji u HNB-ovoj analizi Financijska stabilnost objavljenoj u utorak, u kojoj je obrađen i utjecaj postupnog rasta referentnih kamatnih stopa na povećanje financijskih obveza dužnika.

Kada je riječ o hrvatskom gospodarstvu, ukupna izloženost financijskog sustava sistemskim rizicima povećala se pod utjecajem ratnih događanja u Ukrajini. Pritom, navode iz HNB-a, izravne veze hrvatskoga gospodarstva i financijskog sektora s Rusijom vrlo su male pa se posljedice sukoba u Ukrajini i sankcija Rusiji uglavnom na hrvatsko gospodarstvo prelijevaju putem kretanja na globalnim i regionalnim tržištima energenata i sirovina.

"Poremećaji u dobavnim lancima sirovina, intermedijarnih i gotovih proizvoda te rastuće i izrazito kolebljive cijene, poglavito energenata, veliko su opterećenje za poduzeća. Poslovanje na samoj granici tehničke učinkovitosti dovodi do rasta operativnog rizika za poduzeća, koji se u vrlo kratkom roku može prelići i na ostale sektore", piše u analizi Hrvatske narodne banke (HNB).

Unatoč povećanoj neizvjesnosti, devizni tečaj ostao je stabilan, čemu su pomogla i očekivanja skorog uvođenja eura, nakon što je Hrvatska sredinom 2020. pristupila u Europski tečajni mehanizam (ERM II), napominju.

Iz HNB-a kažu da s ubrzanjem inflacije potrošačkih cijena, realni dohodak kućanstava može dodatno slabjeti i utjecati na smanjenu sposobnost otplate kredita, pri čemu sistemske učinke ipak ograničava relativno niska ukupna zaduženost kućanstava.

U uvjetima rastuće inflacije, ističu, očekuje se pooštavanje monetarne politike i podizanje ključnih kamatnih stopa središnjih banaka najvećih gospodarskih područja, koje povećava cijenu novog zaduživanja, ali i teret otplate duga za dužnike s promjenjivim kamatnim stopama.

Pritom bi rast cijene novog zaduživanja za državu, koja se zbog visoke razine javnog duga i zaduživanja u stranoj valuti (euro) još uvijek percipira rizičnijom, mogao biti ublažen očekivanim uvođenjem eura, dodaju iz HNB-a.

Rast kamatnih stopa za 1 p.b. diže trošak stambenog kredita godišnje za oko 1.800 kn

Kada je riječ o utjecaju postupnog rasta referentnih kamatnih stopa na povećanje financijskih obveza dužnika, to se poglavito odnosi na one koji imaju kredite odobrene uz promjenjive stope, odnosno kojima je razdoblje početnog fiksiranja kamatne stope značajno kraće od dospijeća, navode iz HNB-a.

Iako je nemoguće predvidjeti točan trenutak porasta referentnih kamatnih stopa na domaćem tržištu, izvjesno je da će do njega doći u srednjoročnom razdoblju, pa su u HNB-u izračunali koliki bi porast troška otplate mogli iskusiti korisnici stambenih i gotovinskih kredita.

Napominju da, u usporedbi s gotovinskim nenamjenskim kreditima, stambeni krediti u pravilu sadržavaju više iznose preostale glavnice, dulje dospijeće i u pravilu su vezani uz promjenjive kamatne stope, odnosno one koje su fiksne u razdoblju kraćem od dospijeća.

Tako, uz pretpostavljeni porast kamatne stope za 0,5 postotnih bodova, nominalni porast troška otplate stambenog kredita prosječno bi godišnje iznosio oko 900 kuna ili oko 2,8 posto, a gotovinskog nenamjenskog za prosječno oko 200 kuna ili oko 1,1 posto.

Nadalje, uz porast kamatne stope za jedan postotni bod, trošak stambenog kredita godišnje bi u prosjeku porastao oko 1.800 kuna ili oko 5,6 posto, a gotovinskog oko 400 kuna ili oko 2,2 posto.

Pritom, procjenjuju iz središnje banke, polovina korisnika novoodobrenih stambenih kredita bi iskusila rast troška otplate viši od oko 1.400 kuna godišnje.

U slučaju pak porasta kamatnih stopa od dva postotna boda prosječni porast troška otplate iznosio bi oko 3.700 kuna ili 11,5 posto za stambene kredite, odnosno oko 800 kuna ili 4,5 posto za gotovinske nenamjenske kredite, izračun je HNB-a.

No, iz središnje banke napominju da bi eventualni sistemski učinci materijalizacije kamatnog rizika ipak trebali biti razmjerno blagi zbog razmjerno malog iznosa portfelja kredita kojima bi otplate mogle znatnije porasti.

S druge strane, povećanjem kamatnih stopa mogli bi se ublažiti rizici koji su jačali tijekom dugotrajnog razdoblja niskih kamatnih stopa, poput snažnog zaduživanja privatnog sektora, niske profitabilnosti banaka i potrage za rizičnim alternativnim oblicima ulaganja koji nude više stope povrata.

Konačno, očekivani ulazak u europodručje uvelike otklanja valutni rizik i trebao bi ublažiti moguće učinke porasta kamatnih stopa, u odnosu na situaciju ostanka izvan europodručja, ocjenjuju iz HNB-a.

Sektor stambenih nekretnina važan izvor rizika za financijsku stabilnost

Iz središnje banke ističu da sektor stambenih nekretnina zbog snažnog rasta cijena i obujma stambenoga kreditiranja predstavlja važan izvor rizika za financijsku stabilnost.

Iako se zasad ne nazire slabljenje potražnje i pritiska na cijene, u uvjetima rastućih inflatornih pritisaka, očekivanog porasta kamatnih stopa i nastavka geopolitičkih napetosti, mogući su i iznenadni šokovi na tržištu uz pad cijena i(li) transakcija, ocjenjuju.

Podsjećaju da su povećanjem propisanih zaštitnih slojeva kapitala dodatno ojačali otpornost banaka na potencijalne šokove povezane s tržištem nekretnina.

No, kažu da je za učinkovito ublažavanje ranjivosti povezanih s tržištem stambenih nekretnina potrebno zajedničko djelovanje različitih ekonomskih politika.

Analiza HNB-a: Rat u Ukrajini povećao rizike

Kategorija: GOSPODARSTVOAžurirano: Utorak, 31 Svibanj 2022 17:15

Objavljeno: Utorak, 31 Svibanj 2022 17:15

"Iako područja djelovanja, ciljevi i prioriteti različitih politika ne moraju uvijek biti međusobno usklađeni, stvaranje okvira za učinkovito i uravnoteženo tržište nekretnina, bez velikih uzleta i slomova, u konačnici dugoročno olakšava rješavanje stambenog zbrinjavanja, pridonosi gospodarskom rastu i društvenom blagostanju kao i očuvanju financijske stabilnosti", apostrofirali su iz HNB-a. (Hina)

