

**Odgovori Združenja bank na novinarska vprašanja glede stanovanjskega kreditiranja**

**Vprašanja**:

1. Banka Slovenije v januarski mesečni informaciji o poslovanju bank (https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/mesecna\_informacija\_2023\_1.pdf) ugotavlja, da je bil novembra 2022 "mesečni prirast k stanju posojil gospodinjstev z 38 milijoni evrov precej pod povprečjem predhodnih desetih mesecev". Večino poslov so predstavljala stanovanjska posojila. Kje v Združenju bank vidite razloge za to, kakšen je trend v decembru 2022 in januarju 2023?

2. Kaj podatki Banke Slovenije povedo o kreditni sposobnosti gospodinjstev v Sloveniji, kakšna je primerjava z EU?

3. Kako na gibanje obrestnih mer za stanovanjska in potrošniška posojila v Sloveniji vpliva dvig obrestnih mer ECB?

**Odgovor ZBS:**

1. Na povpraševanje po posojilih vpliva več elementov. Med njimi imajo pomemben vpliv makrobonitetni ukrepi omejitev kreditiranja potrošnikov Banke Slovenije, ki velikemu delu prebivalstva ne omogočajo ali pa zelo omejujejo kreditno sposobnost, ravno tako pa tudi splošna gospodarska negotovost, povezana z energetsko krizo in hkrati višanje obrestnih mer, ki zadolževanje draži. Kot je razvidno iz objav Banke Slovenije je k mesečnemu prirastu k stanju posojil gospodinjstev v višini 38 mio EUR v mesecu novembru 2022 botrovala nekoliko nižja rast tako stanovanjskih kakor tudi potrošniških posojil, kjer skupni obseg teh posojil sicer upada že od leta 2019 dalje. Je pa bila po podatkih rast stanovanjskih posojil celo nekoliko višja kot v mesecu oktobru, vendar pa pomembno nižja kot mesečna rast v obdobju od marca do julija. Ocenjujemo, da je bila rast stanovanjskih posojil v tem obdobju po eni strani povezana tudi z običajnim sezonskim povišanjem stanovanjskih posojil v spomladanskih mesecih in po drugi posledica napovedi povišanja ravni obrestnih mer ECB, ko so nekateri posojilojemalci pohiteli z najemom zaradi bojazni višjih obrestnih mer v prihodnje. Zaradi že omenjenega ter tudi dejstva, da je povpraševanje po stanovanjskih kreditih v mesecih, ko se gradbeni cikel zmanjša, že tradicionalno nižje, tudi za mesec december in januar pričakujemo manjši prirast stanovanjskih posojil v primerjavi s preostalim delom leta.
2. Kreditna sposobnost slovenskih gospodinjstev je zaradi Sklepa o makrobonitetnih omejitvah kreditiranja potrošnikov v razmerju do razpoložljivega dohodka nižja kot v primerljivih državah EU, saj je slovenski sklep praktično najstrožji v Evropi.
3. Višina obrestne mere ECB izredno pomembno vpliva na višino obrestne mere stanovanjskih in potrošniških posojil. Obrestna mera ECB vpliva na obrestne mere denarnega trga Euribor, ki je referenčna obrestna mera za EUR posojila s spremenljivo obrestno mero, vpliva pa tudi na oblikovanje fiksne obrestne mere. Pri kreditih s fiksno obrestno mero so med ostalimi elementi poleg trenutne višine obrestne mere ECB pomembna tudi tržna pričakovanja glede višine le-te in posledično spremenljivih obrestnih mer v zadevnem obdobju.

Združenje bank Slovenije
Ljubljana, 26. januar 2023