

OSTRZEŻENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO**z dnia 22 września 2016 r.****w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Belgii w średnim okresie****(ERRS/2016/06)****(2017/C 31/03)**

RADA GENERALNA EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej,

uwzględniając rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1092/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie unijnego nadzoru makroostrożnościowego nad systemem finansowym i ustanowienia Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego⁽¹⁾, w szczególności art. 3 i 16,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Dotychczasowe doświadczenia wielu krajów pokazują, że występowanie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych może prowadzić do zaistnienia znaczącego ryzyka dla krajowej stabilności finansowej oraz poważnych negatywnych konsekwencji dla gospodarki realnej, jak również potencjalnie może prowadzić do przenoszenia negatywnych zjawisk do innych państw.
- (2) Europejska Rada ds. Ryzyka Systemowego (ERRS) zakończyła niedawno systematyczną, prognostyczną ocenę podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w całej Unii. W tym kontekście ERRS zidentyfikowała w ośmiu państwach określone obszary podatne na zagrożenia w średnim okresie jako źródło ryzyka systemowego dla stabilności finansowej, które potencjalnie mogą mieć poważne negatywne konsekwencje dla gospodarki realnej.
- (3) Przeprowadzona przez ERRS ocena podatności na zagrożenia ujawniła następujące obszary w odniesieniu do Belgii.
 - a) Belgia odnotowuje trend wzrostu zadłużenia gospodarstw domowych, który w dużym stopniu wynika z nieprzerwanego i gwałtownego wzrostu wolumenu udzielanych kredytów mieszkaniowych. Trend ten wyhamował w ostatnim czasie wraz z zaostrzeniem standardów kredytowych w ostatnich latach. Jednocześnie dane z poziomu mikro sugerują, że istnieją szczególne grupy gospodarstw domowych posiadających duże kredyty hipoteczne w relacji do wartości nieruchomości, wydających dużą część dochodów na obsługę zadłużenia lub mających niski poziom bogactwa finansowego netto w porównaniu do poziomu zadłużenia.
 - b) W przypadku wystąpienia wstrząsów gospodarczych lub finansowych – takich jak wzrost bezrobocia lub spadek tempa wzrostu dochodów – wysoko zadłużone gospodarstwa domowe mogą napotkać szczególne trudności w obsłudze swojego zadłużenia, przez co zwiększeniu może ulec liczba niespłacanych kredytów hipotecznych, co doprowadzi do bezpośrednich strat kredytowych w bankach, w szczególności w przypadku spadku cen nieruchomości mieszkalnych. Ponadto, jeżeli zrealizuje się niekorzystny scenariusz dla gospodarki, powiązane negatywne konsekwencje dla dochodów i bogactwa gospodarstw domowych mogą wzmocnić początkowe wstrząsy, dodatkowo zwiększając negatywne bezpośrednie i pośrednie konsekwencje dla stabilności finansowej (np. w sytuacji, gdy obsługiwane kredyty hipoteczne zmusza gospodarstwa domowe do ograniczenia konsumpcji).
 - c) Dodatkowo ceny nieruchomości mieszkalnych, które znacząco wzrosły w ostatnich 30 lat, w ostatnich latach rosną szybciej niż dochody i czynsze. W ujęciu nominalnym ceny nieruchomości mieszkalnych są obecnie na poziomie zbliżonym do tego sprzed kryzysu finansowego. Istnieją pewne oznaki przeszacowania cen, choć alternatywne modele wyceny nie wykazują tego w jednoznaczny sposób. Już wysokie i stale rosnące ceny nieruchomości mieszkalnych mogą prowadzić do dalszego wzrostu ogólnego poziomu zadłużenia gospodarstw domowych oraz wzrostu liczby gospodarstw domowych podatnych na zagrożenia.
 - d) Jednocześnie ERRS dostrzega szereg czynników ograniczających podatności na zagrożenia na rynku nieruchomości mieszkalnych w Belgii. Po pierwsze, belgijskie gospodarstwa domowe w ujęciu zagregowanym mają stosunkowo wysoki poziom wartości aktywów finansowych w relacji do zadłużenia. Po drugie, kredyty hipoteczne są zazwyczaj amortyzowane z terminem zapadalności poniżej 25 lat, co oznacza, że belgijskie gospodarstwa domowe zmniejszają swoje zadłużenie stosunkowo szybko w porównaniu z gospodarstwami domowymi w innych krajach Unii.

⁽¹⁾ Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.

- e) ERRS odnotowała rozwiązania wprowadzone w Belgii w odniesieniu do sektora nieruchomości mieszkalnych. Ogólnie rzecz biorąc władze belgijskie skupiły się na zapewnieniu odporności banków na ryzyka związane z sektorem nieruchomości mieszkalnych. Działaniami zmierzającymi do ograniczenia istniejących obszarów podatności na zagrożenia są także podjęta w grudniu 2013 r. decyzja Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) o nałożeniu dodatkowego narzutu na wymogi adekwatności kapitałowej w odniesieniu do ekspozycji hipotecznych banków wykorzystujących systemy ratingów wewnętrznych⁽¹⁾ oraz komunikaty NBB/BNB wzywające do zwiększonego wyczulenia na ryzyka płynące z sektora nieruchomości mieszkalnych. Ograniczono również możliwość zaliczania odsetek od kredytów hipotecznych do kosztów uzyskania przychodów. Dalsze narastanie podatności na zagrożenia może także w pewnym stopniu ograniczyć ogłoszony opinii publicznej zamiar NBB/BNB podjęcia dodatkowych środków w zakresie wymogów kapitałowych dotyczących kredytów wysokiego ryzyka (np. kredytów o wysokim wskaźniku wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia), jeżeli nadal będą one stanowić znaczącą część nowo udzielanych kredytów. Z drugiej jednak strony nie wprowadzono żadnych środków skupiających się bezpośrednio na obszarach podatności na zagrożenia dotyczących wysoko zadłużonych gospodarstw domowych oraz nieprzerwanego wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych. Wprowadzone rozwiązania są właściwe biorąc pod uwagę charakter występującej w belgijskim sektorze nieruchomości mieszkalnych podatności na zagrożenia, mogą one być jednak niewystarczające,

PRZYMUJE NINIEJSZE OSTRZEŻENIE:

ERRS zidentyfikowała obszary podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Belgii w średnim terminie, które mogą stanowić źródło ryzyka systemowego dla stabilności finansowej oraz które potencjalnie mogą mieć poważne negatywne konsekwencje dla gospodarki realnej. Głównymi obszarami podatności na zagrożenia z perspektywy makroostrożnościowej są według ERRS szybki wzrost ogólnego zadłużenia gospodarstw domowych w połączeniu z istnieniem znaczących grup już wysoko zadłużonych gospodarstw domowych, współwystępujące ze znacznym wzrostem cen nieruchomości mieszkalnych w ostatnich kilku latach.

Sporządzono we Frankfurcie nad Menem dnia 22 września 2016 r.

Francesco MAZZAFERRO

Szef Sekretariatu ERRS

W imieniu Rady Generalnej ERRS

⁽¹⁾ Zastosowanie przy obliczaniu wymogów kapitałowych instytucji kredytowych stosujących metodę ratingów wewnętrznych dodatkowego narzutu na wagi ryzyka udzielanych w Belgii kredytów hipotecznych w wysokości pięciu punktów procentowych. Instrument ten wszedł w życie na mocy dekretu królewskiego z dnia 8 grudnia 2013 r. – <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> – oraz został implementowany w 2014 r. na podstawie art. 458 rozporządzenia UE w sprawie wymogów kapitałowych (CRR). Stosowanie tego instrumentu zostało przedłużone na rok w maju 2016 r. (dekret królewski z dnia 31 maja 2016 r. – <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).