

OSTRZEŻENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO

z dnia 22 września 2016 r.

**w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Finlandii
w średnim okresie****(ERRS/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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 Finlandii.
 - a) Już wysoki i rosnący poziom zadłużenia gospodarstw domowych stanowi główny obszar podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Finlandii. Aktualnie wskaźnik zadłużenia gospodarstw domowych w Finlandii do ich dochodów jest na najwyższym poziomie w historii i powyżej unijnej średniej. Jest tak z uwagi na wyhamowanie wzrostu dochodów gospodarstw domowych przy jednoczesnym ciągłym narastaniu zadłużenia. Ponadto dług ten jest skumulowany w stosunkowo małej grupie najbardziej zadłużonych gospodarstw domowych. Gospodarstwa te byłyby szczególnie podatne na niekorzystne warunki gospodarcze lub zmianę sytuacji na rynku nieruchomości mieszkalnych. Ponadto najczęściej oferowanymi kredytami na fińskim rynku hipotecznym są kredyty o zmiennym oprocentowaniu, co naraża gospodarstwa domowe na ryzyko stopy procentowej.
 - b) Występujące w ostatnich latach znaczące ograniczenie liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych oraz wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych jest okolicznością, która w pewnym stopniu przeciwdziała istniejącym ryzykom dla stabilności finansowej. Ponadto wśród gospodarstw domowych w Finlandii powszechne jest amortyzowanie kredytów hipotecznych, w wyniku czego średni wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia dla spłacanych kredytów jest znacznie wyższy, niż w przypadku kredytów nowo udzielanych.
 - c) Obecnie wskaźniki cenowe nieruchomości mieszkalnych, takie jak wskaźnik ceny do dochodu i wskaźnik ceny do czynszu, są bliższe swoich długoterminowych średnich, co sugeruje, że brak jest jednoznacznych dowodów na przeszacowanie cen nieruchomości mieszkalnych. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę słabe obecnie perspektywy ekonomiczne gospodarki fińskiej, istnieje ryzyko spadku cen nieruchomości mieszkalnych w przypadku wystąpienia negatywnych wstrząsów w gospodarce. W lipcu 2016 r. do ustawodawstwa fińskiego wprowadzono limit wskaźnika wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia dla nowych kredytów hipotecznych w celu zapewnienia minimalnego pokrycia zabezpieczeniem, co będzie korzystne w sytuacji spadku cen.
 - d) Fińskie banki mają duże portfele kredytów hipotecznych z niższymi wagami ryzyka, niż w przypadku banków w innych krajach europejskich. Ponadto fińskie banki w dużym stopniu opierają się na finansowaniu z rynku, co okazało się być mniej stabilnym źródłem finansowania w okresach niestabilności finansowej. Te obszary podatności na zagrożenia potęgują się w wyniku wysokiej koncentracji w fińskim systemie bankowym oraz jego dużych rozmiarów w relacji do rozmiarów całej gospodarki. Ponadto, z uwagi na istnienie wzajemnych powiązań pomiędzy bankami w państwach bałtyckich i skandynawskich, może dojść do przenoszenia się negatywnych zjawisk pomiędzy systemami bankowymi w poszczególnych państwach w wyniku trudności, jakie mogą pojawić się w jednym z państw regionu w warunkach skrajnych. Jednak poziom kapitalizacji fińskich banków jest jednym z najwyższych w Europie i jest to kapitał wysokiej jakości. W świetle ogólnie wysokich wskaźników wypłacalności fińskich banków oraz buforów kapitałowych wprowadzonych przez władze fińskie system bankowy wydaje się być odporny na bezpośrednie wstrząsy związane z rynkiem nieruchomości mieszkalnych.

⁽¹⁾ Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.

- e) W przypadku zaistnienia 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 niespłaconych 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).
- f) ERRS odnotowuje wprowadzenie w Finlandii rozwiązań dotyczących rynku nieruchomości mieszkalnych, w tym stopniowego wycofywania możliwości zaliczania odsetek od kredytów hipotecznych do kosztów uzyskania przychodów, limitów wskaźnika wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia dla nowych kredytów hipotecznych, planów zaostrzenia wymogów adekwatności kapitałowej w odniesieniu do ekspozycji hipotecznych oraz wcześniejszego wprowadzenia buforów kapitałowych (w tym szczególnych wymogów dotyczących banków o znaczeniu systemowym). Rozwiązania obecnie wprowadzane są właściwe biorąc pod uwagę charakter występującej w fińskim sektorze nieruchomości mieszkalnych podatności na zagrożenia, mogą one być jednak niewystarczające. Należy jednak zauważyć, że władze fińskie nie dysponują uprawnieniami do wprowadzania innych ważnych instrumentów makroostrożnościowych, takich jak limity wskaźników wysokości kredytu do dochodów, zadłużenia do dochodów oraz obsługi długu do dochodów, które mogłyby być wykorzystane do powstrzymania dalszego wzrostu zadłużenia gospodarstw domowych,

PRZYJMUJE NINIEJSZE OSTRZEŻENIE:

ERRS zidentyfikowała obszary podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Finlandii w średnim okresie, które mogą stanowić źródło ryzyka systemowego dla stabilności finansowej oraz które potencjalnie mogą mieć poważne negatywne konsekwencje dla gospodarki realnej. Za główny obszar podatności na zagrożenia z perspektywy makroostrożnościowej ERRS uważa wysokie i stale rosnące zadłużenie gospodarstw domowych, zwłaszcza w niektórych grupach tych gospodarstw. Ponadto w przypadku materializacji istniejącego ryzyka istnieje niebezpieczeństwo rozprzestrzenienia się negatywnych zjawisk na inne państwa skandynawskie i bałtyckie.

Sporządzono we Frankfurcie nad Menem dnia 22 września 2016 r.

Francesco MAZZAFERRO

Szef Sekretariatu ERRS

W imieniu Rady Generalnej ERRS