

OSTRZEŻENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO

z dnia 22 września 2016 r.

**w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Luksemburgu
w średnim okresie****(ERRS/2016/09)**

(2017/C 31/06)

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 Luksemburga.
 - a) Ceny nieruchomości mieszkalnych w Luksemburgu rosą od jakiegoś czasu w sposób stabilny. Obecnie ceny znajdują się na bezprecedensowo wysokim poziomie i nadal rosą – zarówno w relacji do dochodów, jak i do czynszów. Taki kierunek zmiany cen jest podtrzymywany przez strukturalną nierównowagę pomiędzy wysokim popytem na nieruchomości mieszkalne, potęgowanym m.in. przez czynniki demograficzne i wsparcie państwa, a ograniczeniami w zakresie podaży nieruchomości mieszkalnych.
 - b) Rosnące ceny nieruchomości mieszkalnych mogą zwiększać podatność na zagrożenia wynikającą z zadłużenia gospodarstw domowych oraz prowadzić do dalszego wzrostu zadłużenia całkowitego oraz wzrostu liczby gospodarstw podatnych na zagrożenia. W ostatnich latach gwałtownie rosła liczba udzielanych kredytów hipotecznych a poziom zadłużenia hipotecznego jest wysoki w relacji do dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych w Luksemburgu. Gospodarstwa domowe są narażone na ryzyko stopy procentowej, ponieważ kredyty hipoteczne mają zazwyczaj oprocentowanie zmienne. Średnie wartości współczynnika kosztów obsługi zadłużenia do dochodu i współczynnika wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia w Luksemburgu są umiarkowane i mogą działać jako czynnik ograniczający straty w systemie finansowym w przypadku krystalizacji obszarów podatności na zagrożenia. Jednak rozkład tych współczynników dla nowych i istniejących kredytów hipotecznych wskazuje, że istnieje znacząca grupa dłużników hipotecznych o wysokim stopniu zadłużenia i wysokich kosztach obsługi zadłużenia w relacji do dochodów.
 - c) Podatność na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w połączeniu z już wysokimi i nadal gwałtownie rosnącymi cenami nieruchomości mieszkalnych stanowią ryzyko dla stabilności finansowej w realnej gospodarce Luksemburga. W przypadku zaistnienia wstrząsów gospodarczych lub finansowych – takich jak wzrost bezrobocia lub spadek tempa wzrostu dochodów albo cen nieruchomości mieszkalnych – 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). Problem ten może przybrać na znaczeniu w przypadku kontynuacji trendu wzrostowego w zadłużeniu gospodarstw domowych. Należy zauważyć, że gospodarstwa domowe w Luksemburgu dysponują również wysokim – choć malejącym w relacji do zadłużenia – poziomem aktywów finansowych, które mogą stanowić czynnik ograniczający ryzyko w sytuacji wystąpienia wstrząsów – o ile gospodarstwa domowe będą mogły i chciały korzystać z tych zasobów bogactwa.

⁽¹⁾ Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.

- d) ERRS odnotowała rozwiązania wprowadzone przez władze Luksemburga w odniesieniu do sektora nieruchomości mieszkalnych. Jak dotąd zastosowane rozwiązania koncentrowały się na zwiększeniu odporności sektora bankowego poprzez podwyższenie wag ryzyka kredytów hipotecznych o wysokim współczynniku wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia oraz poprzez stosowanie buforów kapitałowych zarówno do sektora bankowego jako całości, jak i do instytucji o znaczeniu systemowym. Średnio banki w Luksemburgu są dobrze dokapitalizowane i mają stosunkowo niewielkie ekspozycje zabezpieczone na nieruchomościach mieszkalnych. Biorąc pod uwagę te rozwiązania, bezpośrednie ryzyka dla systemu bankowego związane z podatnością na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych wydają się obecnie ograniczone.
- e) Poza środkami makroostrożnościowymi nakładającymi na banki obowiązki w zakresie odpowiedniego zarządzania wewnętrznego i polityk w odniesieniu do rynku kredytów hipotecznych nie wdrożono żadnych środków makroostrożnościowych ograniczających podatność na zagrożenia związaną z potencjalnym negatywnym wzajemnym oddziaływaniem zadłużenia gospodarstw domowych i dynamiki zmian cen nieruchomości mieszkalnych. Z tego powodu należy uznać, że polityki realizowane przez władze Luksemburga mogą nie być wystarczające do pełnego zniwelowania zidentyfikowanych obszarów podatności na zagrożenia,

PRZYMUJE NINIEJSZE OSTRZEŻENIE:

ERRS zidentyfikowała obszary podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Luksemburgu w średnim okresie, które mogą stanowić źródło ryzyka systemowego dla stabilności finansowej oraz które potencjalnie mogą mieć poważne negatywne konsekwencje dla gospodarki realnej. Za główne obszary podatności na zagrożenia z perspektywy makroostrożnościowej ERRS uważa połączenie wysokich cen nieruchomości mieszkalnych i rosnącego zadłużenia gospodarstw domowych.

Sporządzono we Frankfurcie nad Menem dnia 22 września 2016 r.

Francesco MAZZAFERRO

Szef Sekretariatu ERRS

W imieniu Rady Generalnej ERRS
