

OSTRZEŻENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO**z dnia 2 grudnia 2021 r.****w sprawie podatności na zagrożenia średniookresowe w sektorze nieruchomości mieszkalnych na Słowacji****(ERRS/2021/16)**

(2022/C 122/07)

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 ust. 2 lit. c) oraz art. 16 i 18,uwzględniając decyzję Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2011/1 z dnia 20 stycznia 2011 r. ustanawiającą regulamin Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ⁽²⁾, w szczególności art. 18,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Mieszkalnictwo stanowi kluczowy sektor gospodarki realnej i stanowi znaczną część majątku gospodarstw domowych oraz akcji kredytowej banków. Nieruchomości mieszkalne stanowią znaczną część aktywów gospodarstw domowych a kredyty na nieruchomości stanowią często znaczną część bilansów banków. Ponadto budownictwo mieszkaniowe jest zazwyczaj ważnym elementem gospodarki realnej, będąc źródłem zatrudnienia, inwestycji i wzrostu.
- (2) Wcześniejsze kryzysy finansowe i doświadczenia wielu krajów pokazały, że destabilizujące zmiany zachodzące na rynkach nieruchomości mogą mieć poważne konsekwencje dla stabilności systemu finansowego oraz całej gospodarki, co może także prowadzić do przenoszenia się niekorzystnych zjawisk między krajami. Wpływ na stabilność finansową może być zarówno bezpośredni, jak i pośredni. Skutki bezpośrednie to straty kredytowe z tytułu portfeli hipotecznych z powodu niekorzystnych warunków gospodarczych i finansowych oraz równoczesnych negatywnych zmian na rynku nieruchomości mieszkalnych. Skutki pośrednie są związane ze zmianą poziomu konsumpcji gospodarstw domowych, co może prowadzić do dalszych konsekwencji dla gospodarki realnej i stabilności finansowej.
- (3) Rynki nieruchomości są podatne na zmiany koniunktury. Podejmowanie nadmiernego ryzyka, nadmierne stosowanie dźwigni finansowej i niedostosowane systemy motywacyjne w okresie ożywienia koniunktury na rynku nieruchomości mogą wywołać poważne negatywne skutki zarówno dla stabilności finansowej, jak i gospodarki realnej. Biorąc pod uwagę znaczenie nieruchomości mieszkalnych dla stabilności finansowej i makroekonomicznej, szczególnie ważne jest dążenie do zapobiegania narastaniu podatności na zagrożenia na rynkach nieruchomości mieszkalnych poprzez zastosowania polityki makroostrożnościowej, która stanowi również środek ograniczania ryzyka systemowego.
- (4) Jakkolwiek ważną przyczyną zwiększonej podatności na zagrożenia na rynkach nieruchomości w państwach Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) są czynniki cykliczne, istotną rolę w ich zwiększeniu odgrywają także czynniki strukturalne. Czynniki te mogą obejmować brak podaży mieszkań, która wywiera presję na ceny nieruchomości mieszkalnych i zadłużenie gospodarstw domowych, które decydują się na zakup własnych nieruchomości mieszkalnych, a także inne polityki publiczne, które mogą stanowić zachętę dla gospodarstw domowych do nadmiernego zadłużenia się. Biorąc pod uwagę, że czynniki te wykraczają poza politykę makroostrożnościową, uzupełnieniem obecnie stosowanych środków makroostrożnościowych mogą być środki pochodzące z innych obszarów polityki, co pozwoli wyeliminować podatności na zagrożenia na rynkach nieruchomości mieszkalnych w poszczególnych krajach w sposób efektywny i skuteczny bez powodowania nadmiernych kosztów dla gospodarki realnej i systemu finansowego.
- (5) Wybuch pandemii COVID-19 w 2020 r. i związany z nią kryzys nie doprowadziły do cyklicznego spadku na rynkach nieruchomości mieszkalnych. Przeciwnie, po okresie stopniowego wzrostu i przy niskich stopach procentowych realny wzrost cen nieruchomości mieszkalnych i wzrost akcji kredytowej w wielu krajach jeszcze bardziej przyspieszyły, znacznie przewyższając wzrost dochodów gospodarstw domowych. Aby złagodzić skutki pandemii i wynikającą z niej niepewność gospodarczą, wdrożono różne środki i polityki, takie jak moratoria i gwarancje

⁽¹⁾ Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.⁽²⁾ Dz.U. C 58 z 24.2.2011, s. 4.

publiczne. W tym szerokim kontekście politycznym w niektórych krajach tymczasowo złagodzone wcześniej zaplanowane środki makroostrożnościowe lub opóźniono ich uruchomienie. Zaobserwowana obecnie poprawa sytuacji gospodarczej pozwala na dostosowanie polityki makroostrożnościowej w tych państwach, w których podatności na zagrożenia związane z nieruchomościami mieszkalnymi nadal narastają.

- (6) Europejska Rada ds. Ryzyka Systemowego (ERRS) zakończyła niedawno systematyczną, prognostyczną ocenę podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w całym EOG.
- (7) W odniesieniu do Słowacji ta niedawna ocena wykazała następujące okoliczności.
 - a. W ciągu ostatnich pięciu lat ceny nieruchomości mieszkaniowych na Słowacji stale rosły w ujęciu realnym. Pomimo zaostrzenia prawnie wiążącego limitu wskaźnika wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (wskaźnika LTV) tempo wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych przyspieszyło od początku 2019 r. W czasie pandemii COVID-19 wzrost cen jeszcze bardziej przyspieszył, a roczny realny wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych osiągnął prawie 16 % w drugim kwartale 2021 r., co stanowi drugi najwyższy poziom w Unii. Ponadto przystępność cenowa mieszkań z czasem zmniejszyła się w wyniku tego, że wzrost cen nieruchomości był szybszy niż wzrost dochodów gospodarstw domowych. Zgodnie z miernikami zawyżania cen nieruchomości mieszkaniowych istnieje rosnące ryzyko zawyżenia cen nieruchomości mieszkaniowych. Dynamika cen była podtrzymana przez gospodarkę w fazie ekspansji, niskie stopy procentowe, zwiększone oszczędności gospodarstw domowych i duży popyt gospodarstw domowych na nowe mieszkania w obliczu niedoboru podaży.
 - b. W ostatnich trzech latach wzrost kredytów hipotecznych na Słowacji był jednym z najwyższych w Unii, pomimo zastosowania środków z zakresu polityki oraz wstrząsu związanego z COVID-19. Słowacki rynek kredytów hipotecznych charakteryzuje się niskimi stopami procentowymi, dużym popytem na kredyty hipoteczne, spotęgowanym przez rosnący poziom cen nieruchomości mieszkaniowych oraz silną konkurencję wśród kredytodawców. Ponadto słowacki sektor bankowy ma jedną z najwyższych ekspozycji na działalność związaną z nieruchomościami w państwach EOG.
 - c. Zadłużenie gospodarstw domowych na Słowacji wzrosło w ostatnich latach ze względu na intensywną akcję kredytową. Po latach dwucyfrowego wzrostu realnego zadłużenia gospodarstw domowych tempo wzrostu uległo spowolnieniu i ustabilizowało się na poziomie około 4 % w 2020 r. Pomimo tego spowolnienia, które nastąpiło również dzięki środkom polityki makroostrożnościowej (wprowadzenie limitu zadłużenia do dochodu i zaostrzenie limitu obsługi zadłużenia do dochodu), wzrost zadłużenia gospodarstw domowych nadal należy do najwyższych w Unii i przekłada się na rosnący wskaźnik zadłużenia do PKB. Gospodarstwa domowe zmniejszyły konsumpcję w czasie pandemii COVID-19, natomiast popyt na kredyty mieszkaniowe utrzymywał się na wysokim poziomie. W rzeczywistości w ostatnim czasie wzrosło refinansowanie kredytów hipotecznych i często wiąże się ona ze zwiększeniem pierwotnej kwoty kredytu. Inna podatność na zagrożenia wynika z faktu, że termin zapadalności znacznej części kredytów przekracza wiek emerytalny kredytobiorcy. W przyszłości te zmiany i obszary podatności na zagrożenia należy ściśle monitorować.
 - d. Narastanie wspomnianych wyżej zagrożeń można również przypisać szeregowi czynników strukturalnych, takich jak korzystny system podatkowy w odniesieniu do rynku nieruchomości, a także ograniczenia w funkcjonowaniu rynku wynajmu.
 - e. ERRS zauważa, że na Słowacji wprowadzono szereg środków mających na celu złagodzenie obecnych podatności na zagrożenia związane z nieruchomościami mieszkalnymi, w tym w szczególności kompleksowy zestaw środków ukierunkowanych na kredytobiorców w celu odpowiedniego przeciwdziałania podstawowym zagrożeniom związanym z udzielaniem kredytów hipotecznych i z kredytobiorcami. Ponadto odpowiednim narzędziem niwelowania zagrożeń związanych z szybkim wzrostem akcji kredytowej, który występuje powszechnie we wszystkich sektorach, oraz zwiększenia odporności sektora bankowego, jest pozytywny wskaźnik bufora antycyklicznego.
 - f. W ujęciu prognostycznym, biorąc pod uwagę średnioterminowe perspektywy ryzyka, obecną kombinację polityki makroostrożnościowej uznaje się za częściowo odpowiednią i częściowo wystarczającą. Biorąc pod uwagę ciągle tworzenie się obszarów podatności na zagrożenia, właściwe byłoby dopracowanie istniejących środków ukierunkowanych na kredytobiorcę. Jeżeli utrzyma się kumulacja ryzyka cyklicznego lub nasilą się słabości strukturalne, władze Słowacji mogą rozważyć odbudowę antycyklicznego bufora kapitałowego lub wprowadzenie sektorowego bufora ryzyka systemowego w celu dalszego zwiększenia odporności na zagrożenia występujące w sektorze nieruchomości mieszkalnych. Ponadto uruchomienie dolnego progu wagi ryzyka w odniesieniu do ekspozycji na nieruchomości mieszkalne opartych na ratingach wewnętrznych na podstawie art. 458 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013⁽³⁾ również stanowi wariant, który zwiększyłby odporność sektora bankowego. Poza środkami makroostrożnościowymi ograniczenie źródeł ryzyka systemowego dla słowackiego sektora nieruchomości mieszkalnych może wymagać korekty korzystnego z punktu widzenia nieruchomości mieszkalnych systemu podatkowego, a także środków poprawiających funkcjonowanie rynku wynajmu.

(³) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1).

- (8) Kalibracja i wdrożenie uruchamianych środków dotyczących zidentyfikowanych obszarów podatności na zagrożenia powinny uwzględniać sytuację Słowacji w kontekście cykli gospodarczych i finansowych oraz wszelkie ich potencjalne skutki odnoszące się do powiązanych kosztów i korzyści,

PRZYJMUJE NINIEJSZE OSTRZEŻENIE:

ERRS zidentyfikowała obszary podatności na zagrożenia średniookresowe w sektorze nieruchomości mieszkalnych na Słowacji, które mogą stanowić źródło ryzyka systemowego dla stabilności finansowej oraz które potencjalnie mogą mieć poważne negatywne konsekwencje dla gospodarki realnej. Z perspektywy makroostrożnościowej ERRS uważa, że głównymi obszarami podatności na zagrożenia są rosnące ryzyko zawyżenia cen nieruchomości mieszkaniowych w połączeniu z wysokim tempem wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych oraz rosnącym zadłużeniem gospodarstw domowych, a także grupa zagrożeń dotyczących zadłużenia gospodarstw domowych i udzielania kredytów hipotecznych.

Sporządzono we Frankfurcie nad Menem dnia 2 grudnia 2021 r.

W imieniu Rady Generalnej ERRS
Francesco MAZZAFERRO
Szef Sekretariatu ERRS
