

OSTRZEŻENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO**z dnia 22 września 2016 r.****w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Niderlandach
w średnim okresie****(ERRS/2016/10)****(2017/C 31/07)**

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 jego 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 Niderlandów.
 - a) Gospodarstwa domowe w Niderlandach są mocno zadłużone – ich poziom zadłużenia w relacji do dochodów, choć w ostatnich latach nieco się obniżył, jest jednym z najwyższych w całej Unii.
 - b) Ponadto wartość kredytów hipotecznych udzielanych w Niderlandach w relacji do wartości zabezpieczenia jest jedną z najwyższych w Europie. W przybliżeniu jedna czwarta wszystkich dłużników hipotecznych, oraz połowa poniżej 40. roku życia, ma całkowite zadłużenie przekraczające wartość posiadanej nieruchomości mieszkalnej. Ten obszar podatności na zagrożenia pozostanie prawdopodobnie na podwyższonym poziomie – po pierwsze dlatego, że nowe kredyty hipoteczne mają raczej dużą wartość w porównaniu z wartością nabywanej nieruchomości, a po drugie z uwagi na niskie średnie stawki amortyzacji. Jednak w przypadku nowych kredytów hipotecznych stawki amortyzacji są wyższe, ponieważ tylko w przypadku amortyzowanych kredytów możliwe jest zaliczenie odsetek do kosztów uzyskania przychodów, co stanowi zachętę do amortyzowania kredytów przez gospodarstwa domowe.
 - c) Obecnie na rynku nieruchomości mieszkalnych w Niderlandach nie ma oznak przeszacowania, a ceny – w perspektywie historycznej – wydają się być niskie w porównaniu z przychodami. Jest tak pomimo znacznego wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych w ostatnich latach, który nastąpił po gwałtownym spadku wywołanym globalnym kryzysem finansowym. W głównych miastach – choć nie w całym kraju – ceny powracają do poziomów sprzed kryzysu.
 - d) Wysoki poziom zadłużenia gospodarstw domowych w połączeniu ze stosunkowo niską kolateralizacją kredytów hipotecznych może doprowadzić do znaczących negatywnych skutków dla stabilności makroekonomicznej i finansowej o charakterze bezpośrednim i pośrednim. Na przykład w przypadku wystąpienia wstrząsów ekonomicznych 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 hipotecznych zmusza gospodarstwa domowe do ograniczenia konsumpcji).

⁽¹⁾ Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.

- e) Ogólnie rzecz biorąc, niderlandzki system bankowy jest dobrze dokapitalizowany, a władze w Niderlandach wprowadziły szereg buforów kapitałowych, które będą stopniowo wprowadzane w najbliższych latach. Testy warunków skrajnych wskazują również, że banki niderlandzkie dysponują wystarczającym kapitałem, umożliwiającym przetrwanie niekorzystnych zjawisk na rynku nieruchomości mieszkalnych. Z tych powodów uważa się, że system bankowy jest odporny na wystąpienie bezpośrednich wstrząsów w sektorze nieruchomości mieszkalnych. Ważne jest także, aby odnotować rosnące znaczenie sektora pozabankowego w udzielaniu kredytów mieszkaniowych. Obecnie około połowy nowych kredytów mieszkaniowych jest udzielanych przez instytucje niebędące bankami, takie jak np. towarzystwa ubezpieczeniowe. Do kredytów udzielanych przez instytucje niebędące bankami mają także zastosowanie niektóre środki makroostrożnościowe dotyczące kredytów mieszkaniowych (takie jak np. limit wskaźnika wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia). Nie istnieje jednak wystarczająca liczba analiz potencjalnego ryzyka dla stabilności finansowej wynikającego z udzielania kredytów hipotecznych przez instytucje niebędące bankami.
- f) Wspomnianym powyżej obszarom podatności na zagrożenia przeciwdziałają jednak niektóre czynniki strukturalne, które ograniczają bezpośrednie ryzyko kredytowe wynikające z udzielania kredytów hipotecznych, takie jak skuteczne mechanizmy kompensacyjne dla kredytodawców oraz restrykcyjne zasady dotyczące upadłości konsumenckiej.
- g) ERRS odnotowała rozwiązania wprowadzone w Niderlandach w odniesieniu do sektora nieruchomości mieszkalnych. Rozwiązania te obejmują limity dotyczące współczynnika kosztów obsługi zadłużenia do dochodu i współczynnika wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia w odniesieniu do nowo udzielanych kredytów hipotecznych, które są zaostrzane z biegiem czasu, oraz ograniczenie możliwości zaliczania odsetek od kredytów hipotecznych do kosztów uzyskania przychodów. Wprowadzane rozwiązania są właściwe, biorąc pod uwagę charakter występującej w niderlandzkim sektorze nieruchomości mieszkalnych podatności na zagrożenia, mogą one być jednak niewystarczające, ponieważ większość z nich jest wprowadzana stopniowo, a ich parametry nie będą bardzo restrykcyjne nawet po ich pełnej implementacji.

PRZYJMUJE NINIEJSZE OSTRZEŻENIE:

ERRS zidentyfikowała obszary podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Niderlandach w średnim okresie, 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 jest według ERRS trwale wysokie poziomy zadłużenia gospodarstw domowych w połączeniu z niską kolateralizacją kredytów hipotecznych. W szczególności istnieje duża liczba gospodarstw domowych, zwłaszcza wśród młodszych dłużników hipotecznych, których całkowite zadłużenie przekracza wartość posiadanej nieruchomości mieszkalnej.

Sporządzono we Frankfurcie nad Menem dnia 22 września 2016 r.

Francesco MAZZAFERRO

Szef Sekretariatu ERRS

W imieniu Rady Generalnej ERRS