

**OSTRZEŻENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO**

z dnia 22 września 2016 r.

**w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Austrii w średnim okresie****(ERRS/2016/05)**

(2017/C 31/02)

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 <sup>(1)</sup>, w szczególności art. 3 i art. 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 Austrii.
  - a. Ceny nieruchomości mieszkalnych w Austrii gwałtownie rosły, zwłaszcza po 2011 roku. Do niedawna dynamika zmiany cen nieruchomości mieszkalnych w Wiedniu była znacznie większa, niż w pozostałych częściach kraju. Jednak ostatnio roczny wzrost cen nieruchomości mieszkalnych poza Wiedniem był znaczny i przekroczył wzrost w Wiedniu. W wyniku tych zmian poziom cen nieruchomości mieszkalnych, zwłaszcza w Wiedniu, wydaje się być powyżej poziomu zgodnego z długoterminowymi zmianami wewnętrznych czynników fundamentalnych <sup>(2)</sup>. Jednak zgodnie z szacunkami Oesterreichische Nationalbank (OeNB) w pozostałej części kraju ceny nieruchomości mieszkalnych są generalnie rzecz biorąc zgodne z czynnikami fundamentalnymi.
  - b. Ostatnio wysoka dynamika wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych współwystępowała ze znacznym wzrostem akcji kredytowej. Wyniki przeprowadzonej przez OeNB ankiety dotyczącej standardów kredytowania wskazują na spadek tych standardów. Ponadto wyniki te wskazują, że rośnie liczba nowych kredytobiorców hipotecznych z podwyższonymi wskaźnikami zadłużenia do dochodu oraz wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia. Jednakże wyniki ankiety OeNB powinny być interpretowane ostrożnie z uwagi na dużą wariancję wyników pomiędzy bankami, mały rozmiar próby oraz zmieniający się skład próby. Ogólnie rzecz biorąc gospodarstwa domowe mające wysoki poziom zadłużenia w relacji do dochodu lub wartości nieruchomości mogą być szczególnie podatne na wstrząsy gospodarcze, takie jak np. wzrost bezrobocia lub spadek dochodów gospodarstw domowych lub cen nieruchomości mieszkalnych. W takich okolicznościach gospodarstwa domowe mogą napotkać szczególne trudności w obsłudze 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). Ocena systemowego wpływu pogarszających się standardów kredytowania wymagałaby większej ilości informacji o standardach kredytowania opartych na szerszej próbie pośredników finansowych.
  - c. Ogólnie rzecz biorąc gwałtowny wzrost cen nieruchomości mieszkalnych przekraczający wzrost dochodów gospodarstw domowych, taki jak aktualnie obserwowany w Austrii, utrudnia nabywanie nieruchomości mieszkalnych na własność i może prowadzić do ogólnego wzrostu poziomu zadłużenia lub wzrostu liczby wysoko zadłużonych gospodarstw domowych. Ponadto – z uwagi na znaczny wzrost dynamiki akcji kredytowej i cen nieruchomości mieszkalnych – istnieje ryzyko dalszego obniżenia standardów kredytowania.

<sup>(1)</sup> Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.<sup>(2)</sup> Na podstawie szacunków Oesterreichische Nationalbank (OeNB) i Europejskiego Banku Centralnego (EBC).

- d. W porównaniu do innych krajów Unii ekspozycje hipoteczne banków austriackich są na niskim poziomie. Jest to związane z niskim poziomem wskaźnika własności nieruchomości mieszkalnych<sup>(1)</sup> oraz niewielkim udziałem dłużników hipotecznych wśród właścicieli nieruchomości mieszkalnych w Austrii. Jednak ekspozycje ogółem austriackich banków dotyczące nieruchomości, w tym również kredyty udzielane sektorowi budownictwa, są na nieco wyższym poziomie, niż w innych krajach Unii. Średnie wagi ryzyka dla austriackich banków stosujących metodę ratingów wewnętrznych są znacznie powyżej średniej unijnej, co sprawia, że austriacki sektor bankowy jest stosunkowo mniej podatny na potencjalne bezpośrednie ryzyko płynące z sektora nieruchomości mieszkalnych. Należy jednak zauważyć, że średnia kapitalizacja ogółem austriackich banków jest nieznacznie poniżej unijnej średniej.
- e. Analiza charakteru zidentyfikowanych obszarów podatności na zagrożenia w Austrii pokazuje zarówno czynniki ograniczające, jak i pogłębiające ryzyko. Czynniki pogłębiające ryzyko obejmują znaczny udział kredytów o zmiennym oprocentowaniu (zarówno dla nowych, jak i istniejących kredytów), jak również istniejące kredyty mieszkaniowe w walutach obcych, które narażają gospodarstwa domowe na, odpowiednio, ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe. Jednakże udział kredytów hipotecznych o zmiennym oprocentowaniu i kredytów udzielonych w walutach obcych spada. Ponadto szereg analiz wskazuje, że szczególnie kredytobiorcy kredytów walutowych posiadają znaczne bufory, które ograniczają ich podatność na zagrożenia. Inne ważne czynniki ograniczające ryzyko obejmują stosunkowo niski wskaźnik własności nieruchomości mieszkalnych, co nie zmienia się od kilkudziesięciu lat, w połączeniu z dobrze rozwiniętym rynkiem wynajmu i ogólnie umiarkowanym poziomem zadłużenia gospodarstw domowych. Ponadto większość kredytów hipotecznych jest amortyzowana a dłużnikami są zazwyczaj zamożniejsze gospodarstwa domowe.
- f. ERRS odnotowała rozwiązania wprowadzane przez władze austriackie, w tym oczekiwania dotyczące zrównoważonych standardów kredytowych, które zostały przekazane bankom<sup>(2)</sup>. Ponadto austriacka rada stabilności rynku finansowego (*Finanzmarktstabilitätsgremium* - FMSG) rekomendowała ministerstwu finansów rozszerzenie zestawu narzędzi makroostrożnościowych o instrumenty finansowania nieruchomości dotyczące kredytobiorców, umożliwiające FMSG reagowanie na ryzyka systemowe wynikające z niezrównoważonego rozwoju rynku nieruchomości<sup>(3)</sup>. Ceny nieruchomości mieszkalnych i akcja kredytowa kredytów hipotecznych gwałtownie rosną, istnieją grupy gospodarstw domowych z podwyższonymi poziomami zadłużenia, odnotowuje się również pewne obniżenie standardów kredytowych. Rozwiązania wprowadzone przez władze austriackie są właściwe biorąc pod uwagę charakter występującej w austriackim 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 Austrii 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 są według ERRS znaczny – zwłaszcza w ostatnim czasie – wzrost cen nieruchomości mieszkalnych oraz wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych, a także ryzyko dalszego obniżenia standardów kredytowania.

Sporządzono we Frankfurcie nad Menem dnia 22 września 2016 r.

Francesco MAZZAFERRO

Szef Sekretariatu ERRS

W imieniu Rady Generalnej ERRS

<sup>(1)</sup> Zwłaszcza w Wiedniu wskaźnik własności nieruchomości mieszkalnych jest na niskim poziomie – 82 % gospodarstw domowych to najemcy.

<sup>(2)</sup> Po decyzji ERRS o wydaniu niniejszego ostrzeżenia, na posiedzeniu w dniu 23 września 2016 r., FMSG omawiała kwestię zrównoważonych standardów kredytowych.

<sup>(3)</sup> Rekomendacje FMSG są dostępne pod adresem: <https://www.fmsg.at/en/publications/strategy.html>.