

OSTRZEŻENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO**z dnia 2 grudnia 2021 r.****w sprawie podatności na zagrożenia średniookresowe w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Bułgarii****(ERRS/2021/12)****(2022/C 122/03)**

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, progностyczną ocenę podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w całym EOG.
- (7) W odniesieniu do Bułgarii ta niedawna ocena wykazała następujące okoliczności.
- W ciągu ostatnich dwóch lat realne ceny nieruchomości mieszkaniowych w Bułgarii wzrosły nieznacznie, średnio o około 3,5 % w ujęciu rok do roku do połowy 2020 r. Od tego czasu wzrost realnych cen nieruchomości mieszkaniowych przyspieszył do około 7 % od połowy 2021 r., co odzwierciedla również efekt bazy wynikający z niższego wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych w pierwszej połowie 2020 r. Z szacunków Narodowego Banku Bułgarii wynika, że pod koniec 2020 r. ceny nieruchomości mieszkaniowych były nieco zawyżone.
 - Jednocześnie roczny wzrost kredytów dla gospodarstw domowych na zakup nieruchomości mieszkaniowych w Bułgarii znacznie przyspieszył w ciągu ostatnich lat, osiągając w sierpniu 2021 r. 13 % w ujęciu realnym.
 - Według Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego poziom kredytów zagrożonych w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Bułgarii wyniósł w drugim kwartale 2021 r. 5,3 %^(*). Jednocześnie wysoki wskaźnik pokrycia tych kredytów (48,1 % w porównaniu z 25,7 % w całej Unii) stanowi istotny czynnik łągodzący.
 - W tym kontekście zadłużenie gospodarstw domowych w Bułgarii było stosunkowo niskie, ale nieznacznie wzrosło w czasie pandemii COVID-19. Ponadto udział właścicieli mieszkań z hipoteką jest bardzo niski. W rezultacie poziom kredytów hipotecznych w Bułgarii jest stosunkowo niski, stanowiąc łącznie 27 % PKB (tj. z uwzględnieniem kredytów korporacyjnych zabezpieczonych nieruchomościami komercyjnymi) w porównaniu z 52 % w całej Unii w 2020 r. Jednak znaczna większość to kredyty o zmiennym oprocentowaniu, co sprawia, że gospodarstwa domowe są narażone na znaczące zmiany stóp procentowych.
 - Jednocześnie banki prowadzące działalność w Bułgarii mają stosunkowo wysoki poziom funduszy własnych, przy czym współczynnik kapitału Tier I osiągnął w grudniu 2020 r. poziom 24 %. W związku z tym, jeżeli podatność na zagrożenia związane z rynkiem nieruchomości mieszkalnych będzie nadal rosła, wysoka zdolność absorpcyjna sektora bankowego byłaby czynnikiem łągodzącym narastające ryzyko dla stabilności finansowej. Inną specyficzną cechą sektora bankowego jest dominujące stosowanie metody standardowej w odniesieniu do ekspozycji na ryzyko kredytowe, co ogranicza potencjalne ryzyko związane z sektorem nieruchomości mieszkalnych. Udział aktywów ważonych ryzykiem w stosunku do aktywów ogółem utrzymuje się na poziomie powyżej 50 %. W związku z tym efektywna waga ryzyka banków stosujących metodę standardową w odniesieniu do kredytów na nieruchomości mieszkalne dla gospodarstw domowych wynosi 48 %, podczas gdy efektywna waga ryzyka banków stosujących ratingi wewnętrzne wynosi 25 %.
 - W porównaniu z ogółem państw Unii, chociaż udział kredytów hipotecznych w portfelach banków jest ograniczony a poziom zadłużenia gospodarstw domowych jest obecnie niski, korzystne warunki finansowania hipotecznego mogą w perspektywie średnioterminowej stwarzać ryzyko rozwoju spirali między cenami nieruchomości mieszkaniowych a kredytami hipotecznymi. Z jednej strony rosnące ceny nieruchomości mieszkalnych oznaczają wzrost wartości zabezpieczenia kredytów na nieruchomości, co pozwala na zwiększenie dźwigni finansowej kredytobiorców. Z drugiej strony wzrostowi cen nieruchomości mieszkalnych zazwyczaj towarzyszą pozytywne zmiany makroekonomiczne, które mogą prowadzić do rozluźnienia standardów kredytowych stosowanych przez kredytodawców. Jednocześnie rosnąca podaż kredytów na nieruchomości może stanowić dodatkową presję na wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych. W perspektywie średnioterminowej taka spirala mogłaby doprowadzić do powstania bańki cenowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych opartej na boomie kredytowym i nadmiernie zadłużonych gospodarstw domowych.
 - ERRS zauważa szereg środków wprowadzonych w Bułgarii, które łągodzą występujące obecnie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkaniowych. W szczególności, 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. We wrześniu 2021 r. postanowiono, że antycykliczny bufor kapitałowy zostanie zwiększony z 0,5 % do 1 % ze skutkiem od dnia 1 października 2022 r. ERRS zauważa również, że w 2019 r. w Bułgarii ustanowiono ramy

^(*) Dashboard ryzyka Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego, dostępny na stronie: <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>

prawne dotyczące środków ukierunkowanych na kredytobiorców oraz że zgodnie z art. 124 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 (*) do kredytów hipotecznych o stosunkowo wyższym wskaźniku wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia w przypadku banków stosujących metodę standardową stosuje się minimalną wagę ryzyka. Części ekspozycji zabezpieczonej hipotekami na nieruchomości mieszkalnej, która nie przekracza 70 % wartości zabezpieczenia, przypisuje się wagę 35 %.

- h. W ujęciu prognostycznym, biorąc pod uwagę średnioterminowe perspektywy ryzyka, obecną kombinację polityki makroostrożnościowej uznaje się za częściowo odpowiednią i częściowo wystarczającą. Oprócz obecnie stosowanych środków opartych na kapitale w celu przeciwdziałania potencjalnemu narastaniu spirali między cenami nieruchomości mieszkaniowych a kredytem hipotecznym właściwe byłoby wprowadzenie środków ukierunkowanych na kredytobiorcę.
- (8) Kalibracja i wdrożenie uruchamianych środków dotyczących zidentyfikowanych obszarów podatności na zagrożenia powinny uwzględniać sytuację Bułgarii 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 w Bułgarii, 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 wysoki wzrost kredytów hipotecznych, oznaki zawyżenia cen nieruchomości mieszkaniowych oraz brak środków ukierunkowanych na kredytobiorcę, które mogłyby ograniczyć narastanie ryzyka związanego z sektorem nieruchomości mieszkalnych.

Sporządzono we Frankfurcie nad Menem dnia 2 grudnia 2021 r.

W imieniu Rady Generalnej ERRS
Francesco MAZZAFERRO
Szef Sekretariatu ERRS

(*) 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).