

Uchwała Nr 23/2018
Komitetu Stabilności Finansowej
z dnia 11 czerwca 2018 r.

w sprawie rekomendacji dla Narodowego Banku Polskiego dotyczącej zapewnienia
dostępności danych i informacji o rynku nieruchomości

Na podstawie art. 5 i art. 18 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1934 oraz z 2018 r. poz. 650) uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Komitet Stabilności Finansowej, podejmując działania służące ograniczeniu i eliminacji ryzyka systemowego, rekomenduje Narodowemu Bankowi Polskiemu, aby zapewnił dostępność reprezentatywnych danych i informacji dotyczących krajowego rynku nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych.

2. Zakres danych i informacji, o których mowa w ust. 1, powinien obejmować istotne dla polskiego rynku nieruchomości wskaźniki, które zostały określone w zaleceniu Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego z dnia 31 października 2016 r. w sprawie uzupełniania luk w danych dotyczących sektora nieruchomości (ERRS/2016/14) (Dz. Urz. UE C 31 z 31.1.2017, str. 1).

§ 2. Terminem realizacji rekomendacji jest 31 grudnia 2020 r.

§ 3. Uchwała zostanie zamieszczona na stronie Narodowego Banku Polskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Komitetu Stabilności Finansowej

/-/ Adam Glapiński

Uzasadnienie

Rynek nieruchomości odgrywa istotną rolę w gospodarce oraz wywiera znaczący wpływ na system finansowy. W przeszłości kryzysy w niektórych państwach Unii Europejskiej oraz państwach trzecich wynikające z niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych skutkowały znacznymi stratami w systemie bankowym i negatywnie wpływały na realną gospodarkę tych państw.

Komitet Stabilności Finansowej, zwany dalej „KSF-M”, wielokrotnie wskazywał na ryzyko systemowe, jakie może wyniknąć z nierównowag na rynku nieruchomości. Zdaniem KSF-M w celu przeciwdziałania i ograniczania tego ryzyka niezbędna jest wczesna identyfikacja zagrożeń w oparciu o analizy odpowiednich danych i informacji o rynku nieruchomości.

Europejska Rada ds. Ryzyka Systemowego, zwana dalej „ERRS”, również dostrzegając takie zależności i źródła ryzyka systemowego, wydała 31 października 2016 r. zalecenie w sprawie uzupełniania luk w danych dotyczących sektora nieruchomości (ERRS/2016/14) (Dz. Urz. UE C 31 z 31.1.2017, str. 1), zwane dalej: „zaleceniem”. Zalecenie było wynikiem identyfikacji istotnych braków w danych dotyczących rynku nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych wśród państw członkowskich oraz dużego zróżnicowania definicji wskaźników stosowanych przy analizie tych rynków na poziomie Unii Europejskiej. Celem zalecenia jest ustanowienie zharmonizowanych ram monitorowania zmian na rynku nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych oraz zapewnienie organom makroostrożnościowym dostępu do zestawu porównywalnych danych i informacji, co umożliwi identyfikację źródeł ryzyka systemowego oraz ocenę potencjalnej konieczności interwencji w ramach polityki makroostrożnościowej.

Komitet Stabilności Finansowej, jako organ nadzoru makroostrożnościowego jest zobowiązany do wypełnienia zadań wskazanych w zaleceniu lub wyjaśnienia przyczyn braku ich realizacji. Wykonanie tych zadań obejmuje stworzenie ram monitorowania ryzyka dla krajowego rynku nieruchomości na podstawie zdefiniowanych wskaźników, co przekłada się między innymi na konieczność usystematyzowanego pozyskiwania odpowiednich danych i informacji.

Komitet Stabilności Finansowej uznał, że proponowane w zaleceniu ERRS definicje, zakres danych i informacji oraz wytyczne dotyczące metod pomiaru i obliczania wskaźników są właściwe do oceny sytuacji o rynku nieruchomości w celu ograniczania ryzyka systemowego. Niemniej zakres i sposób pozyskiwania danych oraz informacji powinien być dostosowany do uwarunkowań krajowych.

Komitet Stabilności Finansowej, działając na podstawie ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1934 oraz z 2018 r. poz. 650), wydał Narodowemu Bankowi Polskiemu rekomendację dotyczącą zapewnienia Komitetowi dostępności do informacji i danych istotnych z punktu widzenia oceny ryzyka związanego z krajowym rynkiem nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych.