

I

(Rezoluții, recomandări și avize)

RECOMANDĂRI

COMITETUL EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC

RECOMANDAREA COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC

din 27 iunie 2019

privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Belgia

(CERS/2019/4)

(2019/C 366/01)

CONSILIUL GENERAL AL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene,

având în vedere Regulamentul (UE) nr. 1092/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind supravegherea macroprudențială la nivelul Uniunii Europene a sistemului financiar și de înființare a unui Comitet european pentru risc sistemic ⁽¹⁾, în special articolele 3, 16, 17 și 18,

întrucât:

- (1) Sectorul imobiliar joacă un rol important în economie, iar evoluțiile acestuia pot avea o influență semnificativă asupra sistemului financiar. Crizele financiare din trecut au demonstrat că evoluțiile nesustenabile de pe piețele imobiliare pot avea repercusiuni grave asupra stabilității sistemului financiar și a economiei în ansamblu, ceea ce poate conduce și la efecte negative de propagare transfrontalieră. Evoluțiile nefavorabile de pe piețele imobiliare din anumite state membre au condus în trecut la pierderi mari din credite și/sau au avut un impact negativ asupra economiei reale. Aceste efecte reflectă interacțiunea strânsă dintre sectorul imobiliar, furnizorii de finanțare și alte sectoare economice. În plus, circuitele de răspuns puternice dintre sistemul financiar și economia reală amplifică orice evoluție negativă.
- (2) Aceste legături sunt importante deoarece arată că riscurile care provin din sectorul imobiliar pot avea un impact sistemic de natură prociclică. Vulnerabilitățile sistemului financiar tind să se acumuleze în faza de ascensiune a ciclului imobiliar. Riscurile finanțării, percepute ca fiind mai scăzute, și accesul mai facil la aceasta pot contribui la o expansiune rapidă a creditului și a investițiilor, în paralel cu o cerere sporită pentru bunuri imobile, exercitând presiuni în sensul creșterii prețurilor imobilelor. Întrucât valorile rezultate mai mari ale garanțiilor reale favorizează în continuare cererea și oferta de credit, aceste dinamici autosusținute pot conduce la potențiale consecințe sistemice. În schimb, în faza de declin a ciclului imobiliar, condițiile de creditare mai stricte, aversiunea sporită față de riscuri și presiunea în sensul scăderii prețurilor din sectorul imobiliar pot afecta negativ reziliența debitorilor și a creditorilor, determinând deteriorarea condițiilor economice.
- (3) Vulnerabilitățile legate de sectorul imobiliar rezidențial pot constitui o sursă de risc sistemic și pot afecta stabilitatea financiară, atât direct, cât și indirect. Efectele directe sunt pierderi din credite la portofoliile de credite ipotecare din cauza unor condiții economice sau financiare nefavorabile și a unor evoluții negative simultane pe piața imobiliară rezidențială. Efectele indirecte se pot referi la ajustări ale consumului gospodăriilor populației, conducând la consecințe suplimentare pentru economia reală și pentru stabilitatea financiară.

(1) JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

- (4) Astfel cum se menționează în considerentul 4 din Recomandarea CERS/2013/1 ⁽²⁾, obiectivul final al politicii macroprudențiale este de a contribui la salvagardarea stabilității sistemului financiar în ansamblu, inclusiv prin consolidarea rezilienței sistemului financiar și prin diminuarea acumulării de riscuri sistemice, asigurând pe această cale o contribuție sustenabilă a sectorului financiar la creșterea economică.
- (5) În acest scop, autoritățile macroprudențiale pot utiliza una sau mai multe dintre măsurile macroprudențiale bazate pe capital stabilite în Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului ⁽³⁾ și în Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului ⁽⁴⁾ și/sau măsuri macroprudențiale bazate pe debitor, care se bazează exclusiv pe legislația națională, în funcție de evaluarea riscurilor. În timp ce măsurile bazate pe capital urmăresc în principal să crească reziliența sistemului financiar, măsurile bazate pe debitor pot fi adecvate în special pentru a împiedica acumularea în continuare de riscuri sistemice.
- (6) În plus, Recomandarea CERS/2013/1 recomandă ca statele membre să asigure un cadru juridic care să permită autorităților macroprudențiale să aibă control direct sau competențe de recomandare cu privire la instrumentele macroprudențiale identificate în această recomandare.
- (7) În 2016, Comitetul european pentru risc sistemic (CERS) a desfășurat o evaluare la nivelul Uniunii a vulnerabilităților legate de sectorul imobiliar rezidențial ⁽⁵⁾. Această evaluare a permis CERS să identifice în mai multe țări o serie de vulnerabilități pe termen mediu drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, ceea ce a condus la emiterea de avertismente către opt țări, printre care și Belgia ⁽⁶⁾.
- (8) În 2016, principalele vulnerabilități identificate pe piața imobiliară rezidențială din Belgia constau în creșterea rapidă atât a prețurilor locuințelor, cât și a creditelor ipotecare, precum și în îndatorarea deja ridicată și în creștere a gospodăriilor populației, o proporție în creștere a deținătorilor de ipoteci fiind potențial vulnerabili la condiții sau evoluții economice nefavorabile pe piața imobiliară rezidențială din Belgia.
- (9) CERS a finalizat recent o evaluare sistematică și prospectivă la nivelul Spațiului economic European (SEE) a vulnerabilităților legate de sectorul imobiliar rezidențial ⁽⁷⁾.
- (10) În ceea ce privește Belgia, această evaluare recentă a arătat că, din 2016, creșterea puternică a creditelor pentru locuințe a continuat să alimenteze îndatorarea gospodăriilor populației. În ciuda faptului că creșterea prețurilor locuințelor a decelerat, dinamica anterioară generează preocupări cu privire la o potențială supraevaluare. În plus, o proporție semnificativă a creditelor ipotecare continuă să fie oferite gospodăriilor populației care sunt potențial vulnerabile la condiții economice sau financiare nefavorabile sau la evoluții negative pe piața imobiliară rezidențială. În acest context, o majorare a ponderii de risc de 5 puncte procentuale, care a fost introdusă în 2013 pentru expunerile ipotecare ale instituțiilor de credit care utilizează abordarea bazată pe modele interne de rating (IRB), a contribuit la creșterea rezilienței acestor instituții.
- (11) În 2018, Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique a extins această majorare a ponderii de risc de 5 puncte procentuale, aplicând, în conformitate cu articolul 458 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, o majorare proporțională a ponderii de risc constând în 33 % din media ponderată în funcție de expunere a ponderilor de risc aplicate expunerilor în caz de nerambursare din portofoliul de credite ipotecare rezidențiale al fiecărei instituții de credit.
- (12) Ponderea de risc în vigoare urmărește să crească reziliența instituțiilor de credit care utilizează abordarea IRB și să diminueze acumularea de riscuri legate de credite ipotecare noi. Cu toate acestea, în prezent nu există măsuri bazate pe debitor [de exemplu, limite ale raportului împrumut/garanții (LTV), ale raportului datoriei/venituri (DTI) sau ale raportului serviciului datoriei/venituri (DSTI)] în vigoare în Belgia care ar limita direct proporția creditelor ipotecare oferite gospodăriilor populației care sunt potențial vulnerabile la condiții economice sau financiare nefavorabile sau la evoluții negative pe piața imobiliară rezidențială.

⁽²⁾ Recomandarea CERS/2013/1 a Comitetului european pentru risc sistemic din 4 aprilie 2013 privind obiectivele intermediare și instrumentele politicii macroprudențiale (JO C 170, 15.6.2013, p. 1).

⁽³⁾ Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 iunie 2013 cu privire la accesul la activitatea instituțiilor de credit și supravegherea prudențială a instituțiilor de credit și a firmelor de investiții, de modificare a Directivei 2002/87/CE și de abrogare a Directivei 2006/48/CE și 2006/49/CE (JO L 176, 27.6.2013, p. 338).

⁽⁴⁾ Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și firmele de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012 (JO L 176, 27.6.2013, p. 1).

⁽⁵⁾ A se vedea *Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector* („Vulnerabilități în sectorul imobiliar locativ din UE”), CERS, noiembrie 2016, disponibil pe website-ul CERS, la adresa www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Avertismentul CERS/2016/06 al Comitetului european pentru risc sistemic din 22 septembrie 2016 privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar locativ din Belgia (JO C 31, 31.1.2017, p. 45).

⁽⁷⁾ A se vedea *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries* („Vulnerabilități în sectorul imobiliar locativ al statelor SEE”), CERS, 2019, disponibil pe website-ul CERS, la adresa www.esrb.europa.eu.

- (13) Prin urmare, CERS a concluzionat că măsurile macroprudențiale existente sau disponibile în Belgia sunt parțial corespunzătoare și parțial suficiente pentru a aborda vulnerabilitățile legate de îndatorarea gospodăriilor populației, supraevaluarea prețurilor locuințelor și normele de creditare pe termen mediu. În consecință, sunt necesare măsuri suplimentare pentru a aborda aceste vulnerabilități care pot constitui o sursă de risc sistemic. Măsurile propuse în prezenta recomandare urmăresc să completeze măsurile macroprudențiale existente din Belgia, în scopul întăririi rezilienței. Acestea nu ar trebui considerate drept substitute pentru măsurile bazate pe capital existente, care rămân importante pentru a aborda vulnerabilitățile din portofoliul de credite în curs.
- (14) Scopul prezentei recomandări este de a recomanda activarea măsurilor cu caracter juridic obligatoriu bazate pe debitor pentru a aborda proporția semnificativă a creditelor ipotecare oferite gospodăriilor populației care sunt potențial vulnerabile la condiții economice sau financiare nefavorabile sau la evoluții negative pe piața imobiliară rezidențială din Belgia.
- (15) Prezenta recomandare nu aduce atingere mandatelor privind politica monetară ale băncilor centrale din Uniune.
- (16) Recomandările CERS sunt publicate după informarea Consiliului Uniunii Europene de către Consiliul general cu privire la intenția acestuia din urmă de a emite aceste recomandări și după ce Consiliul a avut posibilitatea de a-și prezenta reacțiile față de acestea, iar destinatarii au fost informați de intenția publicării,

ADOPTĂ PREZENTA RECOMANDARE:

SECȚIUNEA 1

RECOMANDARE

Recomandarea A – Activarea măsurilor bazate pe debitor

Se recomandă ca autoritățile naționale din Belgia însărcinate cu competențe de recomandare sau cu aplicarea măsurilor bazate pe debitor să recomande activarea și, respectiv, să activeze măsuri cu caracter juridic obligatoriu bazate pe debitor, pentru a preîntâmpina:

- (a) o proporție semnificativă sau în creștere a debitorilor care contractează credite ipotecare noi care nu ar fi în măsură să-și ramburseze datoriile sau să-și păstreze nivelul consumului în urma unor condiții economice sau financiare nefavorabile sau a unor evoluții negative pe piața imobiliară rezidențială; sau
- (b) o proporție semnificativă sau în creștere de credite ipotecare noi, garantate cu bunuri imobile rezidențiale, care ar putea conduce la pierderi din credite la aceste credite în cazul nerambursării și a unei scăderi ulterioare a prețurilor locuințelor.

SECȚIUNEA 2

PUNERE ÎN APLICARE

1. Definiții

În sensul prezentei recomandări, se aplică următoarele definiții:

- (a) „măsuri bazate pe debitor” înseamnă măsuri macroprudențiale care vizează debitorii;
- (b) „control direct” înseamnă capacitatea reală și efectivă de a impune și modifica, atunci când este necesar pentru atingerea unui obiectiv intermediar sau final, măsuri macroprudențiale aplicabile instituțiilor financiare aflate în competența autorității macroprudențiale corespunzătoare;
- (c) „competențe de recomandare” înseamnă capacitatea de a ghida prin intermediul recomandărilor aplicarea instrumentelor macroprudențiale, atunci când este necesară atingerea unui obiectiv intermediar sau final;
- (d) „raportul împrumut/garanții” (*loan-to-value ratio* – raportul LTV) înseamnă suma tuturor împrumuturilor sau tranșelor de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii creditului raportată la valoarea imobilului în momentul inițierii creditului;
- (e) „raportul datorii/venituri” (*debt-to-income ratio* – raportul DTI) înseamnă datoriile totale ale debitorului în momentul inițierii creditului raportate la venitul disponibil total anual al debitorului în momentul inițierii creditului;

- (f) „raportul serviciul datoriei/venituri” (*debt-service-to-income ratio* – raportul DSTI) înseamnă valoarea totală anuală a serviciului datoriei raportată la venitul disponibil total anual al debitorului în momentul inițierii creditului;
- (g) „termen mediu” înseamnă un orizont de trei ani;
- (h) „măsurile obligatorii din punct de vedere juridic bazate pe debitor” înseamnă măsuri bazate pe debitor care sunt introduse prin acte cu caracter juridic obligatoriu;
- (i) „serviciul datoriei” înseamnă valoarea combinată a dobânzilor și rambursării principalului aferentă datoriilor totale ale unui debitor într-o anumită perioadă de timp (în general, un an);
- (j) „scadență” înseamnă durata contractului de credit pentru un bun imobil rezidențial exprimată în ani în momentul inițierii creditului;
- (k) „autoritate macroprudențială” înseamnă o autoritate macroprudențială națională care are obiectivele, mecanismele, competențele, cerințele privind răspunderea și alte caracteristici prevăzute în Recomandarea CERS/2011/3 ⁽⁸⁾.

2. Criterii de punere în aplicare

1. Aplicarea prezentei recomandări trebuie să țină cont de următoarele criterii:

- (a) principiul proporționalității ar trebui respectat în mod corespunzător, ținându-se totodată cont de obiectivul și cuprinsul Recomandării A;
- (b) la activarea măsurilor bazate pe debitor în temeiul Recomandării A, calibrarea și introducerea treptată a acestora ar trebui să țină seama de poziția Belgiei în cadrul ciclurilor economice și financiare, precum și de orice implicații potențiale în ceea ce privește costurile și beneficiile aferente;
- (c) în anexa I se prevăd criteriile specifice de respectare a Recomandării A.

2. Destinatarii prezentei recomandări trebuie să transmită CERS și Consiliului rapoarte cu privire la măsurile adoptate ca urmare a prezentei recomandări sau să justifice în mod adecvat lipsa lor de acțiune. Rapoartele ar trebui să cuprindă cel puțin:

- (a) informații privind conținutul și calendarul măsurilor luate;
- (b) o evaluare a vulnerabilităților legate de îndatorarea gospodăriilor populației, supraevaluarea prețurilor locuințelor și normele de creditare pentru credite ipotecare noi, inclusiv distribuția creditelor ipotecare noi în funcție de raporturile LTV, DTI și DSTI și de scadențe, raporturile relevante fiind calculate în conformitate cu anexa IV la Recomandarea CERS/2016/14 a Comitetului european pentru risc sistemic ⁽⁹⁾, împreună cu funcționarea măsurilor luate, având în vedere obiectivele prezentei recomandări;
- (c) justificarea detaliată a lipsei de acțiune sau a abaterii de la prezenta recomandare, inclusiv a oricăror întârzieri.

3. Calendar pentru măsurile aplicate ca urmare a recomandării

Destinatarii trebuie să raporteze CERS și Consiliului cu privire la măsurile adoptate ca răspuns la prezenta recomandare sau să justifice în mod adecvat orice lipsă de acțiune, conform calendarului menționat în continuare.

Până la 31 octombrie 2020, iar ulterior anual până la 31 octombrie 2022, destinatarii Recomandării A trebuie să prezinte CERS și Consiliului un raport privind măsurile luate în ceea ce privește punerea în aplicare a măsurilor bazate pe debitor pentru a aborda vulnerabilitățile legate de îndatorarea gospodăriilor populației, supraevaluarea prețurilor locuințelor și normele de creditare pentru credite ipotecare noi în Belgia. În cazul în care există mai multe organisme cu responsabilități privind luarea de măsuri pentru abordarea vulnerabilităților identificate, ar trebui prezentat un raport comun.

⁽⁸⁾ Recomandarea CERS/2011/3 a Comitetului european pentru risc sistemic din 22 decembrie 2011 privind mandatul macroprudențial al autorităților naționale (JO C 41, 14.2.2012, p. 1).

⁽⁹⁾ Recomandarea CERS/2016/14 a Comitetului european pentru risc sistemic din 31 octombrie 2016 privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobile (JO C 31, 31.1.2017, p. 1).

4. Monitorizare și evaluare

1. Secretariatul CERS:

- (a) va oferi asistență destinatarilor, asigurând coordonarea raportării, furnizarea de modele relevante și, dacă este cazul, informații detaliate privind procedura și calendarul pentru măsurile adoptate în urma recomandării;
- (b) va verifica măsurile aplicate de destinatari, va acorda asistență la cerere și va prezenta Consiliului general trei rapoarte privind măsurile aplicate referitoare la punerea în aplicare a Recomandării A; primul raport până la 31 decembrie 2020, al doilea raport până la 31 decembrie 2021, iar al treilea raport până la 31 decembrie 2022.

2. Consiliul general va evalua măsurile și justificările raportate de către destinatari și, după caz, poate decide că prezenta recomandare nu a fost respectată și destinatarul nu a justificat în mod adecvat lipsa de acțiune.

Adoptată la Frankfurt pe Main, 27 iunie 2019.

Șeful secretariatului CERS,
în numele Consiliului general al CERS
Francesco MAZZAFERRO

ANEXA I

SPECIFICAREA CRITERIILOR DE CONFORMITATE APLICABILE RECOMANDĂRII

Recomandarea A – Activarea măsurilor bazate pe debitor

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile Recomandării A.

1. Pentru a preîntâmpina:
 - (a) o proporție semnificativă sau în creștere a debitorilor care contractează credite ipotecare noi care nu ar fi în măsură să-și ramburseze datoriile sau să-și păstreze nivelul consumului în urma unor condiții economice sau financiare nefavorabile sau a unor evoluții negative pe piața imobiliară rezidențială; sau
 - (b) o proporție semnificativă sau în creștere de credite ipotecare noi, garantate cu bunuri imobile rezidențiale, care ar putea conduce la pierderi din credite în cazul nerambursării și a unei scăderi ulterioare a prețurilor locuințelor, autoritățile naționale din Belgia ar trebui să utilizeze una sau mai multe măsuri bazate pe debitor în combinație (de exemplu, limite ale raportului LTV în combinație cu limite ale raportului DTI sau ale raportului DSTI, precum și limite ale scadențelor), pentru a asigura eficacitatea măsurilor existente și pentru a minimiza orice posibilitate de eludare a acestora sau de consecințe neintenționate care le-ar putea reduce eficacitatea și ar putea crea riscuri în alte domenii.
2. Înainte de activarea măsurilor bazate pe debitor, ar trebui realizată o evaluare a poziției Belgiei în cadrul ciclurilor economice și financiare, pentru a determina calibrarea și introducerea treptată corespunzătoare a acestor măsuri.
3. După activarea măsurilor bazate pe debitor, poate fi necesară înăsprirea suplimentară a acestora sau activarea unor măsuri macroprudențiale suplimentare pentru a aborda vulnerabilitățile identificate în Belgia; acest lucru va depinde de setul de măsuri bazate pe debitor activate, de calibrarea inițială a măsurilor activate și de rezultatele evaluării vulnerabilităților.