

**RECOMANDAREA COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC****din 27 iunie 2019****privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Suedia****(CERS/2019/9)**

(2019/C 366/06)

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 <sup>(1)</sup>, 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.
- (4) Astfel cum se menționează în considerentul 4 din Recomandarea CERS/2013/1 <sup>(2)</sup>, 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.

<sup>(1)</sup> JO L 331, 15.12.2010, p. 1.<sup>(2)</sup> 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).

- (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 <sup>(3)</sup> și în Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului <sup>(4)</sup> 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 <sup>(5)</sup>. Această evaluare a permis CERS să identifice o serie de vulnerabilități pe termen mediu în mai multe țări drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, ceea ce a condus la emiterea de avertismente către opt țări, printre care Suedia <sup>(6)</sup>.
- (8) În 2016, principalele vulnerabilități identificate pe piața imobiliară rezidențială din Suedia se refereau la creșterea substanțială și prelungită a prețurilor locuințelor și a creditelor ipotecare, care a condus la o supraevaluare a prețurilor locuințelor, precum și la îndatorarea ridicată și în creștere a gospodăriilor populației.
- (9) CERS a finalizat recent o evaluare sistematică și prospectivă la nivelul Spațiului Economic European (SEE) a vulnerabilităților legate de sectorul imobiliar rezidențial <sup>(7)</sup>.
- (10) În ceea ce privește Suedia, această evaluare recentă a arătat că, din 2016, creșterea prețurilor locuințelor a decelerat, iar acestea sunt în prezent la același nivel ca în 2016. Totuși, prețurile locuințelor rămân supraevaluate, iar îndatorarea gospodăriilor populației a crescut în mod semnificativ.
- (11) Din 2016, autoritățile naționale suedeze au înăspriț sau au introdus mai multe măsuri bazate pe debitor și pe capital. În 2016, au fost introduse cerințe pentru amortizarea creditelor ipotecare noi. Aceste cerințe au fost legate de raportul împrumut/garanții (LTV) al creditelor noi, impunând amortizarea cu minim 2 % anual pentru creditele cu un raport LTV peste 70 % și cu 1 % anual pentru creditele cu un raport LTV între 50 % și 70 %. În 2017, aceste cerințe au fost înăspriț în ceea ce privește raportul împrumut/venituri (LTI) al creditelor noi, aceste cerințe fiind majorate cu 1 punct procentual pe an pentru creditele ipotecare noi cu un raport LTI peste 4,5. În 2018, *Finansinspektionen* (Autoritatea de supraveghere financiară din Suedia) a impus tuturor instituțiilor de credit naționale care utilizează abordarea bazată pe modele interne de rating, în conformitate cu articolul 458 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, un nivel minim de 25 % specific instituției de credit pentru media ponderată în funcție de expunere a ponderilor de risc aplicate portofoliului de expuneri de tip retail garantate cu ipoteci asupra bunurilor imobile față de debitori rezidenți în Suedia. În sfârșit, *Finansinspektionen* a mărit rata amortizorului anticiclic de capital în 2018 de la 2 % la 2,5 %, cu aplicare din septembrie 2019.
- (12) Deși factorii ciclici joacă un rol important în alimentarea vulnerabilităților care au fost identificate în Suedia, există și factori structurali importanți care au propulsat aceste vulnerabilități, conducând la un nivel mai ridicat de risc sistemic. Acești factori includ: (i) un deficit de ofertă de locuințe care a exercitat presiuni în sensul creșterii prețurilor locuințelor și a datoriilor gospodăriilor populației care își cumpără propria locuință; și (ii) tratamentul fiscal favorabil al locuințelor, precum deductibilitatea fiscală a dobânzilor plătite la creditele ipotecare, care poate facilita creșterea prețurilor locuințelor și poate funcționa ca un stimulent pentru supraîndatorarea locuințelor.

<sup>(3)</sup> 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 Directivelor 2006/48/CE și 2006/49/CE (JO L 176, 27.6.2013, p. 338).

<sup>(4)</sup> 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).

<sup>(5)</sup> A se vedea *Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector* („Vulnerabilități în sectorul imobiliar rezidențial din UE”), CERS, noiembrie 2016, disponibil pe site-ul web al CERS, la adresa [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu)

<sup>(6)</sup> Avertismentul CERS/2016/11 al Comitetului european pentru risc sistemic din 22 septembrie 2016 privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Suedia (JO C 31, 31.1.2017, p. 55).

<sup>(7)</sup> A se vedea *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries* („Vulnerabilități în sectorul imobiliar rezidențial al statelor SEE”), CERS, 2019, disponibil pe site-ul web al CERS, la adresa [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu)

- (13) Prin urmare, în ciuda faptului că CERS recunoaște gama largă de măsuri macroprudențiale care sunt în vigoare în Suedia, acesta a concluzionat că, deși aceste măsuri macroprudențiale sunt corespunzătoare, acestea sunt parțial suficiente pentru a adresa vulnerabilitățile identificate legate de bunurile imobile rezidențiale, în special îndatorarea gospodăriilor populației și supraevaluarea prețurilor locuințelor, pe termen mediu. Întrucât, într-o anumită măsură, aceste vulnerabilități sunt determinate de factori structurali care depășesc limitele politicii macroprudențiale, sunt necesare alte politici pentru a completa și sprijini măsurile macroprudențiale actuale, în scopul de a aborda mai eficient și mai eficace factorii care contribuie la acumularea de riscuri sistemice pe piața imobiliară rezidențială din Suedia, fără a genera costuri excesive pentru economia reală și pentru sistemul financiar din Suedia. Măsurile propuse în prezenta recomandare urmăresc să completeze măsurile macroprudențiale existente din Suedia.
- (14) Scopul prezentei recomandări este de a recomanda: a) măsuri mai ample de controlare a factorilor care facilitează sau promovează creșterea îndatorării gospodăriilor populației; și b) înăsprirea măsurilor macroprudențiale existente sau activarea altora, în cazul în care continuă să se amplifice vulnerabilitățile legate de îndatorarea gospodăriilor populației și supraevaluarea prețurilor locuințelor din motive economice și financiare ciclice.
- (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

### RECOMANDĂRI

#### **Recomandarea A – Modificări structurale legate de credite ipotecare și de sectorul imobiliar rezidențial**

Se recomandă ca Suedia să-și revizuiască politicile, în scopul controlării factorilor structurali care au antrenat vulnerabilitățile identificate în Suedia drept surse de risc sistemic, întrucât acestea încurajează gospodăriile populației să contracteze un nivel excesiv de credite ipotecare sau generează o creștere excesivă a prețurilor locuințelor și a datoriilor ipotecare.

#### **Recomandarea B – Monitorizarea vulnerabilităților și activarea sau înăsprirea măsurilor macroprudențiale**

- Se recomandă ca autoritățile naționale din Suedia însărcinate cu monitorizarea riscurilor sistemice să monitorizeze îndeaproape vulnerabilitățile legate de îndatorarea gospodăriilor populației și supraevaluarea prețurilor locuințelor, pe termen mediu, inclusiv, printre altele, prin următoarele:
  - evaluarea – utilizând date la nivel de credit pentru credite ipotecare noi – capacității debitorilor de a contracta credite noi pentru locuințe pentru a face față unor condiții economice sau financiare nefavorabile sau unor evoluții negative pe piața imobiliară rezidențială; și
  - evaluarea pierderilor potențiale din credite la portofoliile existente de credite ipotecare, precum și a efectelor secundare potențiale asupra stabilității financiare în cazul unor evoluții economice și financiare nefavorabile.
- Se recomandă ca, pentru a preveni acumularea riscului de credit, autoritatea macroprudențială din Suedia însărcinată cu activarea măsurilor bazate pe debitor să înăsprească măsurile bazate pe debitor existente sau să activeze alte măsuri, în cazul în care rezultatele monitorizării desfășurate în conformitate cu litera (a) din subrecomandarea B(1) oferă dovezi potrivit cărora o proporție semnificativă sau în creștere a debitorilor care contractează credite noi pentru locuințe ar putea să nu fie în măsură să-și ramburseze datoriile în urma unor evoluții economice sau financiare nefavorabile.
- Se recomandă ca autoritatea macroprudențială, autoritatea desemnată sau autoritatea competentă din Suedia, după caz, să înăsprească măsurile bazate pe capital existente sau să introducă alte măsuri, în scopul de a asigura suficient capital pentru creditele ipotecare acordate de instituțiile de credit autorizate în Suedia, în cazul în care rezultatele monitorizării desfășurate în conformitate cu litera (b) din subrecomandarea B(1) oferă dovezi potrivit cărora pierderile potențiale din credite la creditele ipotecare existente în cazul unor condiții economice sau financiare nefavorabile sau al unor evoluții negative pe piața imobiliară rezidențială, precum și pierderile din alte credite ca urmare a scăderii consumului gospodăriilor populației cu credite pentru locuințe, au crescut din cauza unor factori economici și financieri ciclici.

## 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 imobilul în momentul inițierii creditului raportată la valoarea imobilului în momentul inițierii creditului;
- (e) „raportul împrumut/venituri” (*loan-to-income ratio* – raportul LTI) înseamnă suma tuturor împrumuturilor sau tranșelor de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii creditului raportată la venitul disponibil total anual al debitorului în momentul inițierii creditului;
- (f) „termen mediu” înseamnă un orizont de trei ani;
- (g) „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);
- (h) „autoritate macroprudențială” înseamnă o autoritate macroprudențială națională care are obiectivele, mecanismele, competențele, cerințele privind răspunderea și alte caracteristici prevăzute în Recomandarea CERS/2011/3 <sup>(8)</sup>;
- (i) „raportul datoriei/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;
- (j) „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;
- (k) „scadență” înseamnă durata contractului de credit pentru un bun imobil rezidențial exprimată în ani în momentul inițierii creditului.

## 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, ținând cont de obiectivul și conținutul Recomandării A și Recomandării B;
- (b) în ceea ce privește Recomandarea A, la efectuarea unor modificări ale politicilor, introducerea treptată a acestor măsuri ar trebui să țină seama de poziția Suediei în cadrul ciclurilor economice și financiare, astfel încât aceste măsuri să nu contribuie la amplificarea sau declanșarea materializării vulnerabilităților acumulate în sectorul imobiliar rezidențial din Suedia;
- (c) la activarea sau înăsprirea unor măsuri suplimentare bazate pe debitor sau capital în temeiul Recomandării B, calibrarea și introducerea treptată a acestora ar trebui să țină seama de poziția Suediei în cadrul ciclurilor economice și financiare, precum și de orice implicații potențiale în ceea ce privește costurile și beneficiile aferente;
- (d) în anexa I se prevăd criterii specifice de respectare a Recomandării A și Recomandării B.

<sup>(8)</sup> 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).

2. Destinatarii prezentei recomandări trebuie să raporteze CERS și Consiliului 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 și de supraevaluarea prețurilor locuințelor, 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 <sup>(9)</sup>, 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 prezentei recomandări trebuie să transmită CERS și Consiliului rapoarte 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.

(a) *Recomandarea A*

Până la 31 octombrie 2022, destinatarul Recomandării A trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport cu privire la punerea în aplicare a Recomandării A.

(b) *Recomandarea B*

Până la 31 octombrie 2020, iar ulterior anual până la 31 octombrie 2022, destinatarii Recomandării B trebuie să prezinte CERS și Consiliului un raport privind monitorizarea vulnerabilităților legate de îndatorarea gospodăriilor populației și măsurile luate pentru abordarea acestor vulnerabilități. În cazul în care există mai multe organisme cu responsabilități privind luarea de măsuri pentru abordarea vulnerabilităților identificate, ar trebui prezentat un raport comun.

### 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 rapoarte privind măsurile aplicate. Vor fi inițiate trei evaluări, după cum urmează:
  - (i) până la 31 decembrie 2020, cu privire la punerea în aplicare a Recomandării B;
  - (ii) până la 31 decembrie 2021, cu privire la punerea în aplicare a Recomandării B; și
  - (iii) până la 31 decembrie 2022, cu privire la punerea în aplicare a Recomandărilor A și B.

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

---

<sup>(9)</sup> 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).

## ANEXA I

**Specificarea criteriilor de conformitate aplicabile recomandărilor****Recomandarea A – Modificări structurale legate de credite ipotecare și de sectorul imobiliar rezidențial**

Următorul criteriu de conformitate este aplicabil Recomandării A.

La formularea opțiunilor de politică și înainte de punerea în aplicare a oricăror modificări ale politicilor, ar trebui realizată o evaluare a impactului măsurilor propuse, ținând seama de poziția Suediei în cadrul ciclurilor economice și financiare, pentru a asigura că aceste măsuri nu amplifică sau declanșează materializarea vulnerabilităților acumulate în sectorul imobiliar rezidențial din Suedia.

**Recomandarea B – Monitorizarea vulnerabilităților și activarea sau înăsprirea măsurilor macroprudențiale**

Următorul criteriu de conformitate este aplicabil Recomandării B.

Înainte de activarea altor măsuri macroprudențiale sau de înăsprirea celor existente, ar trebui realizată o evaluare a poziției Suediei în cadrul ciclurilor economice și financiare pentru a determina dacă această activare sau înăsprire ar fi corespunzătoare.

---