

**ALERTA DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÉMICO**  
**de 22 de setembro de 2016**  
**relativo a vulnerabilidades a médio prazo no setor imobiliário residencial da Bélgica**  
**(CERS/2016/06)**  
**(2017/C 31/03)**

O CONSELHO GERAL DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÉMICO,

Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia,

Tendo em conta o Regulamento (UE) n.º 1092/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de novembro de 2010, relativo à supervisão macroprudencial do sistema financeiro na União Europeia e que cria o Comité Europeu do Risco Sistémico <sup>(1)</sup> e, nomeadamente, os seus artigos 3.º e 16.º,

Considerando o seguinte:

- (1) A experiência do passado em muitos países revela que a manifestação de vulnerabilidades no setor imobiliário residencial pode conduzir a riscos importantes para a estabilidade financeira interna e a consequências graves para a economia real, bem como a repercussões negativas noutros países.
- (2) O Comité Europeu do Risco Sistémico (CERS) realizou recentemente uma avaliação sistemática e prospetiva ao nível da União das vulnerabilidades do setor imobiliário residencial. Neste contexto, o CERS identificou como fontes de risco sistémico para a estabilidade financeira, em oito países, determinadas vulnerabilidades a médio prazo que podem produzir consequências negativas graves para a economia real.
- (3) A avaliação das vulnerabilidades efetuada pelo CERS destaca, em relação à Bélgica, o seguinte:
  - a. A Bélgica tem registado uma tendência de crescente endividamento global das famílias que se deve em grande medida ao aumento rápido e constante do crédito à habitação. Embora nos últimos anos os critérios de concessão de crédito se tenham tornado mais restritivos, esta evolução parece ter parado recentemente. Ao mesmo tempo, a informação microeconómica sugere que existem grupos específicos de famílias com empréstimos hipotecários de montante considerável face ao valor dos seus imóveis, uma proporção elevada do rendimento gasta no serviço das suas dívidas ou um nível baixo de riqueza financeira líquida relativamente ao nível de endividamento.
  - b. No caso de um choque financeiro ou económico — como um aumento do desemprego e/ou uma quebra no crescimento do rendimento — estas famílias com um elevado nível de endividamento podem enfrentar específicas dificuldades no serviço das suas dívidas e o número de incumprimentos de dívidas hipotecárias pode aumentar, conduzindo a perdas de crédito diretas dos bancos, sobretudo se ocorrer simultaneamente uma queda nos preços dos imóveis residenciais. Além disso, no caso da materialização efetiva de um cenário desfavorável, os efeitos negativos sobre a riqueza e sobre o rendimento das famílias daí resultantes poderão reforçar o choque inicial, intensificando ainda mais os efeitos negativos diretos e indiretos para a estabilidade financeira (se, por exemplo, as famílias necessitarem de reduzir o consumo para poderem servir a dívida dos seus empréstimos hipotecários).
  - c. Por outro lado, os preços dos imóveis residenciais, que subiram significativamente nos últimos 30 anos, têm vindo a aumentar recentemente de forma mais rápida do que os rendimentos ou do que as rendas. Em termos nominais, os preços dos imóveis residenciais estão agora próximos do nível que tinham antes da crise financeira. Observam-se sinais de sobreavaliação dos preços, mas os diversos modelos de avaliação não demonstram esse facto de modo inequívoco. Os preços crescentes e já elevados dos imóveis residenciais podem conduzir a um agravamento do endividamento global das famílias e do número de famílias vulneráveis.
  - d. Ao mesmo tempo, o CERS reconhece que há vários fatores que atenuam as vulnerabilidades do mercado imobiliário residencial belga. Em primeiro lugar, as famílias belgas possuem, no seu conjunto, um valor relativamente elevado de ativos financeiros face ao endividamento. Em segundo lugar, os empréstimos hipotecários são geralmente amortizáveis com prazos de vencimento inferiores a 25 anos, o que significa que as famílias belgas reduzem as suas dívidas a um ritmo relativamente rápido em comparação com as famílias de outros países da União.

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

- e. O CERS regista as medidas adotadas na Bélgica para o setor imobiliário residencial. Em termos gerais, as autoridades belgas procuraram sobretudo assegurar a resistência dos bancos aos riscos decorrentes do setor imobiliário residencial. A decisão do Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB), de dezembro de 2013, de impor um acréscimo aos requisitos de adequação do capital para as exposições dos bancos aos empréstimos hipotecários utilizando modelos baseados em notações de crédito internas <sup>(1)</sup>, e as comunicações públicas do NBB/BNB que apelam a uma maior vigilância dos riscos do setor imobiliário residencial também podem servir para reduzir as vulnerabilidades existentes. Além disso, foram impostos limites à dedutibilidade fiscal dos empréstimos hipotecários. Espera-se igualmente que o compromisso público do NBB/BNB de tomar medidas de capital adicionais visando os empréstimos de alto risco (por exemplo, os de rácio empréstimo/garantia elevado), se estes continuarem a constituir uma proporção importante dos novos empréstimos emitidos, limite, em certa medida, a acumulação de vulnerabilidades no futuro. Por outro lado, não foram adotadas medidas que combatam diretamente as vulnerabilidades das famílias fortemente endividadas ou o aumento crescente dos preços dos imóveis residenciais. Embora as medidas políticas já adotadas sejam adequadas tendo em conta a natureza das vulnerabilidades do setor imobiliário residencial, poderão não ser suficientes para a sua plena resolução,

ADOTOU O PRESENTE ALERTA:

O CERS identificou como fontes de risco sistémico para a estabilidade financeira, no setor imobiliário residencial da Bélgica, determinadas vulnerabilidades a médio prazo que podem produzir consequências negativas graves para a economia real. Numa perspetiva macroprudencial, o CERS considera que as principais vulnerabilidades consistem no rápido aumento do endividamento global das famílias em combinação com a existência de grupos importantes de famílias que se encontram fortemente endividadas, num contexto de aumento significativo dos preços dos imóveis residenciais nos últimos anos.

Feito em Frankfurt am Main, em 22 de setembro de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

*Chefe do Secretariado do CERS*

*Em nome do Conselho Geral do CERS*

---

<sup>(1)</sup> Aplicação de um acréscimo de cinco pontos percentuais aos coeficientes de ponderação de risco dos empréstimos hipotecários belgas em relação às instituições de crédito que utilizam modelos baseados em notações de crédito internas para o cálculo dos requisitos de capital. A referida medida entrou em vigor com o Decreto Real de 8 de dezembro de 2013 — <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> — e foi posteriormente aplicada em 2014 por força do artigo 458.º da diretiva da União Europeia relativa aos requisitos de capital. Esta medida foi prorrogada por um ano em maio de 2016 (Decreto Real de 31 de maio de 2016 — <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macroprudential-supervision/macroprudential-instruments/real-estate>).