

AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC
din 22 septembrie 2016
privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar locativ din Belgia
(CERS/2016/06)
(2017/C 31/03)

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 și 16,

întrucât:

- (1) Experiența anterioară din numeroase țări arată că manifestarea vulnerabilităților din sectorul imobiliar locativ poate determina riscuri semnificative la adresa stabilității financiare interne și consecințe negative grave pentru economia reală, precum și posibile efecte de propagare negative în alte țări.
- (2) Comitetul european pentru risc sistemic (CERS) a finalizat recent o evaluare sistematică și prospectivă la nivelul Uniunii a vulnerabilităților legate de sectorul imobiliar locativ. În acest context, CERS a identificat în opt țări anumite vulnerabilități pe termen mediu drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, care pot avea potențialul unor consecințe negative grave pentru economia reală.
- (3) Evaluarea CERS în materie de vulnerabilitate evidențiază următoarele pentru Belgia:
 - (a) Belgia s-a confruntat cu o tendință de creștere generală a îndatorării gospodăriilor, care este în principal rezultatul unei creșteri continue și rapide a creditelor pentru achiziționarea de locuințe. Deși normele de creditare s-au înăspriț în ultimii ani, această evoluție pare să se fi întrerupt recent. În același timp, datele la nivel micro sugerează că există anumite grupuri de gospodării cu credite ipotecare însemnate în raport cu valoarea bunurilor imobile locative ale acestora, cu o pondere ridicată a veniturilor alocate serviciului datoriei sau cu un nivel scăzut al activelor financiare în comparație cu nivelul îndatorării acestora.
 - (b) În cazul unui șoc economic sau financiar – precum o creștere a șomajului și/sau o scădere a ritmului de creștere a veniturilor –, aceste gospodării deosebit de îndatorate ar putea avea dificultăți foarte mari în rambursarea datoriilor, iar numărul de situații de neplată a creditelor ipotecare ar putea crește, conducând la pierderi directe din credite pentru bănci, în special în cazul unei scăderi a prețurilor bunurilor imobile locative. De asemenea, în cazul în care se materializează un scenariu nefavorabil pentru economie, efectele negative aferente asupra veniturilor și avuției gospodăriilor pot amplifica șocul inițial, sporind astfel efectele negative directe și indirecte asupra stabilității financiare (de exemplu, în cazul în care gospodăriile trebuie să își diminueze consumul pentru a rambursa împrumuturile ipotecare).
 - (c) În plus, prețurile bunurilor imobile locative, care au crescut semnificativ în ultimii 30 de ani, au avut un ritm mai rapid decât veniturile sau chiriile în ultimii ani. În termeni nominali, prețurile bunurilor imobile locative sunt în prezent apropiate de nivelul avut înaintea crizei financiare. Există anumite indicii de supraevaluare a prețurilor, însă modele alternative de evaluare nu demonstrează acest lucru în mod neechivoc. Prețurile deja ridicate și în creștere ale bunurilor imobile locative ar putea conduce la o majorare suplimentară a îndatorării totale a gospodăriilor și a numărului de gospodării vulnerabile.
 - (d) Totodată, CERS recunoaște faptul că există o serie de factori care atenuază vulnerabilitățile de pe piața belgiană a bunurilor imobile locative. În primul rând, gospodăriile belgiene în ansamblu dețin un volum relativ ridicat de active financiare comparativ cu datoriile. În al doilea rând, creditele ipotecare se amortizează de obicei cu scadențe sub 25 de ani, ceea ce înseamnă că gospodăriile belgiene își reduc datoriile relativ repede în comparație cu gospodăriile din alte țări ale Uniunii.

⁽¹⁾ JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

- (e) CERS ia act de măsurile legate de bunurile imobile locative puse în aplicare în Belgia. În ansamblu, autoritățile belgiene s-au concentrat pe asigurarea rezilienței băncilor în fața riscurilor care provin din sectorul imobiliar locativ. Decizia Națională Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) din decembrie 2013 de a impune o majorare a cerințelor privind adecvarea capitalului pentru expunerile ipotecare ale băncilor care utilizează abordarea bazată pe modele interne de rating ⁽¹⁾ și comunicările publice ale NBB/BNB care solicită o prudență sporită cu privire la riscurile care provin din sectorul imobiliar locativ pot contribui la rândul lor la reducerea vulnerabilităților existente. De asemenea, sunt în curs de înăsprire condițiile de deductibilitate fiscală a creditelor ipotecare. Se anticipează ca angajamentul public al NBB/BNB privind luarea unor măsuri suplimentare privind capitalul care să vizeze împrumuturile cu grad ridicat de risc (de exemplu, cele cu un raport ridicat împrumut/garanții), dacă acestea continuă să reprezinte o pondere semnificativă a împrumuturilor noi acordate, să limiteze la rândul său, într-o anumită măsură, acumularea vulnerabilităților în viitor. Pe de altă parte, nu au fost adoptate măsuri care abordează direct vulnerabilitățile legate de gospodăriile foarte îndatorate sau creșterea continuă a prețurilor bunurilor imobile locative. Deși măsurile puse în aplicare sunt adecvate, dată fiind natura vulnerabilităților din sectorul imobiliar locativ din Belgia, acestea pot fi insuficiente pentru abordarea deplină a acestor vulnerabilități.

ADOPTĂ PREZENTUL AVERTISMENT:

CERS a identificat vulnerabilități pe termen mediu în sectorul imobiliar locativ din Belgia drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, care pot avea potențialul unor consecințe negative grave pentru economia reală. Dintr-o perspectivă macroprudențială, CERS consideră că vulnerabilitățile principale constau în creșterea rapidă a îndatorării totale a gospodăriilor, împreună cu existența unor grupuri semnificative de gospodării deja foarte îndatorate, în contextul unei creșteri semnificative a prețurilor bunurilor imobile locative în ultimii câțiva ani.

Adoptat la Frankfurt pe Main, 22 septembrie 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Șeful secretariatului CERS

În numele Consiliului general al CERS

⁽¹⁾ Aplicarea unei majorări de 5 puncte procentuale a ponderii de risc a creditelor ipotecare belgiene pentru instituțiile de credit care utilizează abordarea bazată pe modele interne de rating pentru calcularea cerințelor de capital. Această măsură a intrat în vigoare prin Decretul regal din 8 decembrie 2013 – <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> – și a fost pusă apoi în aplicare în 2014 în temeiul articolului 458 din Regulamentul UE privind cerințele de capital. Această măsură a fost prelungită cu un an în mai 2016 (Decretul regal din 31 mai 2016 – <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).