

ALERTA DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÉMICO**de 22 de setembro de 2016****relativo a vulnerabilidades a médio prazo no setor imobiliário residencial da Finlândia****(CERS/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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 ⁽¹⁾ 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 Finlândia, o seguinte:
 - a. Um nível crescente e já elevado de endividamento das famílias foi identificado como a principal vulnerabilidade do setor imobiliário residencial na Finlândia. Atualmente, os níveis do rácio entre o endividamento e o rendimento das famílias finlandesas atingiram um pico histórico que supera a média da União Europeia. Tal deve-se ao facto de, apesar do moderado crescimento do rendimento, as famílias terem continuado a acumular dívida. Além disso, a dívida está concentrada num grupo relativamente pequeno de famílias fortemente endividadas. Estas famílias ficariam especialmente vulneráveis a condições económicas desfavoráveis ou a uma evolução desfavorável do mercado imobiliário residencial. Por outro lado, os empréstimos com taxa de juro variável são os mais comuns no mercado do crédito hipotecário finlandês, o que expõe as famílias ao risco de taxa de juro.
 - b. Nos últimos anos, a moderação no endividamento das famílias e nas tendências dos preços da habitação tem sido significativa e tem limitado, em certa medida, os riscos para a estabilidade financeira. Além disso, é prática comum das famílias finlandesas amortizar as dívidas hipotecárias, pelo que o rácio médio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia no caso das hipotecas existentes é consideravelmente inferior ao dos novos empréstimos.
 - c. Atualmente, os indicadores dos preços dos imóveis residenciais, tais como os rácios preço/rendimento e preço/renda, estão próximos das suas médias a longo prazo, o que indica que não existem provas claras de sobreavaliação dos preços dos imóveis residenciais. Não obstante, tendo em conta as atuais perspetivas económicas débeis da economia finlandesa, subsiste um risco de redução dos preços dos imóveis residenciais no caso de um choque económico negativo. Em julho de 2016, foi introduzido na legislação finlandesa um limite ao rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia no que respeita aos novos empréstimos à habitação a fim de assegurar uma cobertura de garantia mínima para os novos empréstimos hipotecários, que será útil em caso de descida dos preços.
 - d. Os bancos finlandeses detêm grandes carteiras de hipotecas com coeficientes de risco mais baixos do que os dos seus homólogos europeus. Além disso, os bancos finlandeses recorrem amplamente ao financiamento do mercado, o que demonstrou ser uma fonte de financiamento menos estável em conjunturas de instabilidade financeira. Estas vulnerabilidades são agravadas pela elevada concentração do sistema bancário finlandês e pela sua dimensão em relação à economia. Por outro lado, a ligação entre os bancos das regiões nórdica e do Báltico implica a possibilidade de ocorrência de efeitos de arrastamento transfronteiriços entre sistemas bancários em consequência de dificuldades relacionadas com tensões no setor imobiliário residencial de qualquer um dos países da região. No entanto, os bancos finlandeses encontram-se entre os bancos da União Europeia com um nível de capitalização mais elevado, sendo também elevado o nível de qualidade do seu capital. Tendo em conta os rácios de solvência geralmente elevados dos bancos finlandeses e os amortecedores de capital introduzidos pelas autoridades finlandesas, o sistema bancário parece ser resistente a um choque direto no setor imobiliário residencial.

⁽¹⁾ JO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

- e. Um choque económico ou financeiro poderia conduzir à materialização de alguns dos riscos acima referidos — por exemplo, se aumentar o desemprego e/ou se diminuir o crescimento do rendimento, algumas famílias fortemente endividadas poderão ter dificuldades com o serviço das suas dívidas e o número de incumprimentos de dívidas hipotecárias pode aumentar, determinando para os bancos perdas diretas nos créditos, especialmente se ocorrer uma diminuição simultânea dos preços dos imóveis residenciais. Além disso, no caso de materialização de um cenário desfavorável, os efeitos negativos sobre o património e o rendimento das famílias poderão reforçar o choque inicial, ampliando ainda mais os efeitos negativos diretos e indiretos sobre a estabilidade financeira (se, por exemplo, as famílias necessitarem de reduzir o consumo para ocorrer ao serviço dos seus empréstimos hipotecários).
- f. O CERS regista as medidas políticas aplicadas na Finlândia relativamente ao mercado imobiliário residencial, incluindo a eliminação progressiva da possibilidade de dedução fiscal do pagamento de juros hipotecários, os limites ao rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia nas novas hipotecas, iniciativas previstas de reforço dos requisitos de adequação do capital para as exposições ao crédito hipotecário, e a rápida introdução de amortecedores de capital (incluindo requisitos específicos para bancos sistemicamente importantes). Embora estas medidas políticas sejam adequadas tendo em conta a natureza das vulnerabilidades do setor imobiliário residencial na Finlândia, poderão não ser suficientes para a sua plena resolução. Importa, contudo, referir que as autoridades finlandesas não dispõem de poderes jurídicos para implementar outras medidas macroprudenciais pertinentes, tais como a imposição de limites aos rácios entre o valor do empréstimo e o rendimento ou entre o serviço da dívida e o rendimento, que poderiam ser utilizados para contrariar novos aumentos no endividamento das famílias,

ADOTOU O PRESENTE ALERTA:

O CERS identificou como fontes de risco sistémico para a estabilidade financeira no setor imobiliário residencial da Finlândia 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 residem no crescente e já elevado endividamento das famílias, sobretudo em determinados grupos de famílias. Além disso, em caso de materialização dos riscos, poderão verificar-se potenciais efeitos de propagação a outros países da região nórdica e do Báltico.

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
