

**AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC****din 22 septembrie 2016****privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar locativ din Finlanda****(CERS/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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 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 Finlanda:
  - (a) Un nivel deja ridicat și în creștere al îndatorării gospodăriilor a fost identificat ca principala vulnerabilitate legată de sectorul imobiliar locativ din Finlanda. În prezent, nivelul raportului datoriei/venituri al gospodăriilor finlandeze se află la un vârf istoric și peste media Uniunii. Acest lucru se datorează faptului că creșterea veniturilor gospodăriilor a fost modestă, în timp ce, totodată, acestea au continuat să acumuleze datorii. De asemenea, datoriile se concentrează într-un grup relativ mic de gospodării foarte îndatorate. Aceste gospodării vor fi deosebit de vulnerabile la condiții economice nefavorabile sau evoluții negative ale pieței imobiliare locale. În plus, împrumuturile cu rată variabilă a dobânzii sunt cele mai frecvente pe piața ipotecară finlandeză, expunând astfel gospodăriile la riscul de rată a dobânzii.
  - (b) În ultimii ani, moderarea tendințelor împrumuturilor contractate de gospodării și ale prețurilor locuințelor a fost semnificativă, aceasta reprezentând o evoluție care atenuează într-o anumită măsură riscurile identificate la adresa stabilității financiare. De asemenea, este uzual ca gospodăriile finlandeze să își amortizeze împrumuturile ipotecare, astfel încât raportul mediu împrumut/garanții la ipotecile existente este considerabil mai mic decât pentru împrumuturile noi.
  - (c) În prezent, indicatorii prețurilor bunurilor imobile locative, precum raportul preț/venit și raportul preț/chirie, sunt apropiați de mediile pe termen lung ale acestora, sugerând că nu există semne clare de supraevaluare a prețurilor bunurilor imobile locative. Cu toate acestea, date fiind perspectivele economice slabe ale economiei finlandeze, ar putea exista un risc de scădere a prețurilor bunurilor imobile locative în cazul unui șoc economic negativ. În iulie 2016, în legislația finlandeză a fost introdusă o limită asupra raportului împrumut/garanții în ceea ce privește împrumuturile noi pentru achiziționarea de locuințe, pentru a asigura o acoperire minimă cu garanții a împrumuturilor ipotecare noi, care va fi utilă în cazul unei scăderi a prețurilor.
  - (d) Băncile finlandeze dețin portofolii ample de credite ipotecare, cu ponderi de risc mai scăzute în comparație cu omoloagele lor europene. De asemenea, băncile finlandeze utilizează într-o măsură însemnată finanțarea bazată pe piață, care s-a dovedit o sursă mai puțin stabilă de finanțare în cursul episoadelor de instabilitate financiară. Aceste vulnerabilități sunt amplificate de concentrarea ridicată a sistemului bancar finlandez, precum și de dimensiunea sa în raport cu economia. De asemenea, interconectarea băncilor din regiunea nordică și baltică înseamnă că ar putea exista efecte semnificative de propagare transfrontaliere între sistemele bancare în urma unor dificultăți legate de situații de criză în sectorul imobiliar locativ într-o țară din regiune. Totuși, băncile finlandeze se numără printre băncile din Uniune cu cel mai ridicat nivel de capitalizare și o calitate ridicată a capitalului. Având în vedere rata de solvabilitate generală ridicată a băncilor finlandeze, precum și amortizoarele de capital introduse de autoritățile finlandeze, sistemul bancar pare să fie rezilient la un șoc direct asupra sectorului imobiliar locativ.

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

- (e) Un șoc economic sau financiar ar putea conduce la concretizarea unora dintre riscurile menționate mai sus – de exemplu, în cazul unei creșteri a șomajului și/sau a unei scăderi a ritmului de creștere a veniturilor, anumite gospodării foarte îndatorate ar putea avea dificultăți mai 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).
- (f) CERS ia act de măsurile puse în aplicare în Finlanda în ceea ce privește piața imobiliară locativă, inclusiv eliminarea treptată a deductibilității fiscale a dobânzilor ipotecare, limitarea raportului împrumut/garanții al ipotecilor noi, inițiativele planificate de întărire a cerințelor privind adecvarea capitalului pentru expunerile ipotecare și introducerea timpurie a amortizoarelor de capital (inclusiv cerințe specifice pentru băncile de importanță sistemică). Deși aceste măsuri sunt adecvate, dată fiind natura vulnerabilităților din sectorul imobiliar locativ din Finlanda, acestea pot fi insuficiente pentru abordarea deplină a acestor vulnerabilități. Cu toate acestea, ar trebui menționat că autoritățile finlandeze nu au competența legală de a pune în aplicare alte măsuri macroprudențiale relevante, precum limite privind raportul împrumut/venituri, raportul datorii/venituri sau raportul serviciul datoriei/venituri, care ar putea fi utilizate pentru a controla creșterea suplimentară ale îndatorării locuințelor,

ADOPTĂ PREZENTUL AVERTISMENT:

CERS a identificat vulnerabilități pe termen mediu în sectorul imobiliar locativ din Finlanda 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 îndatorarea ridicată și în creșterea a gospodăriilor, în special în cazul anumitor categorii de gospodării. În plus, în caz de concretizare a riscurilor, ar putea exista posibile efecte de propagare către alte țări din regiunea nordică și baltică.

Adoptat la Frankfurt pe Main, 22 septembrie 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Șeful secretariatului CERS

În numele Consiliului general al CERS

---