

AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC**din 22 septembrie 2016****privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar locativ din Luxemburg****(CERS/2016/09)**

(2017/C 31/06)

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 ⁽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 Luxemburg:
 - (a) Prețurile bunurilor imobile locative din Luxemburg se află într-o creștere permanentă de o anumită perioadă de timp. În prezent, prețurile se află la un nivel fără precedent și cresc atât în raport cu veniturile, cât și în raport cu chiriile. Aceste evoluții ale prețurilor au fost susținute de un dezechilibru structural între, pe de o parte, o cerere puternică de locuințe alimentată, printre altele, atât de factori demografici, cât și de stimulente la nivelul politicilor, și, pe de altă parte, limitări ale ofertei în ceea ce privește disponibilitatea locuințelor.
 - (b) Prețurile în creștere ale bunurilor imobile locative ar putea interacționa cu vulnerabilități legate de îndatorarea gospodăriilor și ar putea conduce la o creștere suplimentară a îndatorării generale și a proporției gospodăriilor vulnerabile. Creditul ipotecar a crescut rapid în ultimii ani, iar volumul împrumuturilor ipotecare este ridicat în raport cu venitul disponibil al gospodăriilor din Luxemburg. De asemenea, gospodăriile au o anumită expunere față de riscul de rată a dobânzii, deoarece împrumuturile ipotecare tind să aibă rate variabile ale dobânzii. În medie, raporturile împrumut/garanții și serviciul datoriei/venituri din Luxemburg sunt moderate și pot funcționa ca un factor de atenuare a pierderilor în sistemul financiar în cazul concretizării vulnerabilităților. Cu toate acestea, distribuția acestor raporturi, atât pentru ipotecile noi, cât și pentru cele existente, sugerează că există o proporție semnificativă de debitori ipotecari cu datorii ridicate și costuri ridicate ale serviciului datoriei în comparație cu veniturile.
 - (c) Vulnerabilitățile din sectorul gospodăriilor populației, împreună cu prețurile deja ridicate și aflate într-o creștere susținută ale bunurilor imobile locative, expun economia reală din Luxemburg la riscuri legate de stabilitatea financiară. În cazul unui șoc economic sau financiar – precum o creștere a șomajului și/sau o scădere a ritmului de creștere a veniturilor ori a prețurilor bunurilor imobile locative – gospodăriile foarte 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 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). Această problemă ar putea deveni mai pronunțată în cazul în care continuă tendința de creștere a îndatorării gospodăriilor din Luxemburg. Ar trebui menționat că gospodăriile luxemburgheze dețin și niveluri ridicate de active financiare, deși aflate în scădere în raport cu datoriile, care ar putea funcționa ca factor atenuant în cazul unui șoc, în cazul în care gospodăriile doresc și sunt în măsură să utilizeze aceste surse de avuție.

⁽¹⁾ JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

- (d) CERS ia act de măsurile puse în aplicare de autoritățile din Luxemburg în legătură cu bunurile imobile locative. Până în prezent, măsurile puse în aplicare s-au axat pe creșterea rezilienței sectorului bancar, prin creșterea ponderilor de risc ale ipotecilor cu un raport împrumut/garanții ridicat și prin aplicarea amortizoarelor de capital, atât la nivelul întregului sector bancar, cât și pentru instituțiile de importanță sistemică. În medie, băncile din Luxemburg sunt bine capitalizate și au expuneri relativ scăzute față de bunurile imobile locative. Date fiind aceste măsuri, riscurile directe la adresa sistemului bancar legate de vulnerabilitățile sectorului imobiliar locativ par a fi limitate în prezent.
- (e) În afara punerii în aplicare de măsuri microprudențiale care impun băncilor să dispună de mecanisme de guvernare și politici interne corespunzătoare cu privire la piața ipotecară, nu au fost luate măsuri macroprudențiale pentru reducerea vulnerabilităților legate de interacțiunea potențial negativă între îndatorarea gospodăriilor și dinamica prețurilor bunurilor imobile locative. Din acest motiv, politicile puse în aplicare de autoritățile luxemburghize pot fi inadecvate pentru a aborda în întregime vulnerabilitățile identificate,

ADOPTĂ PREZENTUL AVERTISMENT:

CERS a identificat vulnerabilități pe termen mediu în sectorul imobiliar locativ din Luxemburg 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 principalele vulnerabilități constau în combinația dintre prețurile ridicate ale bunurilor imobile locative și îndatorarea în creștere a gospodăriilor.

Adoptat la Frankfurt pe Main, 22 septembrie 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Șeful secretariatului CERS

În numele Consiliului general al CERS
