

AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC
din 22 septembrie 2016
privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar locativ din Suedia
(CERS/2016/11)
(2017/C 31/08)

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 Suedia:
 - (a) În Suedia a existat o creștere substanțială și îndelungată a prețurilor bunurilor imobile locative. În ultimii ani, prețurile bunurilor imobile locative au crescut într-un ritm mai rapid decât veniturile gospodăriilor (deși a fost observată o încetinire a creșterii prețurilor în ultimele luni). În consecință, prețurile bunurilor imobile locative par să fie supraevaluate pe baza estimărilor Băncii Centrale Europene și ale Fondului Monetar Internațional.
 - (b) Evoluțiile prețurilor bunurilor imobile locative se reflectă și în nivelul îndatorării gospodăriilor suedeze. Nivelul îndatorării, în comparație cu venitul disponibil al gospodăriilor și cu nivelul PIB-ului, este în creștere și deja ridicat în comparație cu cele mai multe țări din Uniune. De exemplu, gospodăriile care au contractat ipotecă noi în 2015 au datorii ipotecare care sunt în medie de patru ori mai mari decât venitul anual disponibil al acestora, existând totodată o pondere neneglijabilă de gospodării care contractează împrumuturi noi cu un volum de peste șapte ori mai mare decât venitul anual disponibil al acestora. Deși gospodăriile suedeze au rate ridicate de economisire și active însemnate, o proporție ridicată a activelor acestora constau în bunuri imobile locative și sisteme de pensii, a căror valoare și lichiditate ar putea să nu fie reziliente în condiții de criză pe piață. În plus, nu există date satisfăcătoare disponibile cu privire la repartizarea acestor active între gospodării.
 - (c) Dincolo de factorii ciclici, printre determinanții creșterii rapide a prețurilor bunurilor imobile locative și a îndatorării ridicate a gospodăriilor se numără și factorii structurali. Unii dintre acești factori se află în afara controlului direct al autorităților suedeze, precum schimbările demografice, urbanizarea și creșterea puternică a veniturilor. Cu toate acestea, anumiți factori care se află sub controlul autorităților, precum regimul fiscal în domeniul imobiliar (de exemplu, avantaje fiscale pentru proprietarii de locuințe, deductibilitatea fiscală a dobânzilor ipotecare, impozitarea câștigurilor de capital) și limitările ofertei (de exemplu, piața foarte reglementată a chiriilor și constrângerile normative privind construcția de locuințe noi), contribuie la rândul lor la acumularea unor vulnerabilități ale sectorului imobiliar locativ. În aceste tipuri de situații, măsurile de politică macroprudențială ar putea fi utilizate pentru a îmbunătăți reziliența sistemului financiar și bilanțurile gospodăriilor, în cazul în care determinanții structurali din spatele vulnerabilităților nu sunt abordați în alt mod prin reforme structurale.
 - (d) 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 locuințelor – gospodăriile foarte îndatorate ar putea avea dificultăți foarte mari în rambursarea datoriilor, iar numărul de situații de neplată a creditelor ipotecare ar putea crește,

⁽¹⁾ JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

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).

- (e) O dinamică nefavorabilă a prețurilor bunurilor imobile locative și a consumului gospodăriilor ar putea reprezenta și o amenințare pentru sistemul bancar. Riscul de evoluție negativă ar putea fi amplificat de utilizarea amplă de către băncile suedeze a finanțării bazate pe piață și pe monedă străină. De asemenea, interconectarea băncilor din regiunea nordică și baltică înseamnă că ar putea exista efecte semnificative de propagare transfrontaliere între sistemele bancare în urma dificultăților legate de situații de criză în sectorul imobiliar locativ în oricare țară din regiune. Cu toate acestea, sectorul bancar suedez este bine capitalizat și profitabil în comparație cu celelalte sectoare bancare europene, iar standardele de creditare ale acestuia par prudente. Testările la stres desfășurate în sistemul bancar suedez sugerează că acesta va fi rezilient în fața unei deteriorări macroeconomice grave. În plus, autoritățile suedeze au adoptat mai multe măsuri de consolidare a rezilienței sectorului bancar suedez, inclusiv prin amortizoare de capital, cerințe de capital mai mari pentru expunerile ipotecare și introducerea unor cerințe separate privind indicatorul de acoperire a necesarului de lichiditate pentru mai multe monede.
- (f) CERS ia act de măsurile care au fost puse în aplicare în Suedia cu privire la vulnerabilitățile legate de îndatorarea gospodăriilor și prețurile bunurilor imobile locative. Se anticipează că introducerea în 2010 a unei limite de 85 % privind raportul împrumut/garanții pentru ipoteci noi și o nouă cerință de amortizare în 2016 vor aborda într-o anumită măsură acumularea în continuare a vulnerabilităților. Deși măsurile actuale sunt adecvate, dată fiind natura vulnerabilităților din sectorul imobiliar locativ din Suedia, acestea pot fi insuficiente pentru abordarea deplină a acestor vulnerabilități. Întrucât măsurile se aplică numai împrumuturilor noi pentru achiziționarea de locuințe, pentru scăderea substanțială a vulnerabilităților legate de nivelul îndatorării gospodăriilor va fi necesară o perioadă mai mare de timp,

ADOPTĂ PREZENTUL AVERTISMENT:

CERS a identificat vulnerabilități pe termen mediu în sectorul imobiliar locativ din Suedia 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 sunt creșterea rapidă a prețurilor bunurilor imobile locative, care par să fie supraevaluate, și îndatorarea ridicată și în creștere, în special a 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