

**AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC****din 22 septembrie 2016****privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar locativ din Regatul Unit****(CERS/2016/12)**

(2017/C 31/09)

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 Regatul Unit:
  - (a) Este posibil ca incertitudinea care a urmat referendumului din Regatul Unit privind apartenența la Uniunea Europeană din 23 iunie 2016 să fi reprezentat un punct de inflexiune pe piața imobiliară locativă din Regatul Unit.
  - (b) Imediat după referendum, prețurile acțiunilor constructorilor de locuințe și încrederea consumatorilor au scăzut abrupt. Prețurile bunurilor imobile locative au scăzut cu 0,2 % în iulie 2016 pe bază lunară, însă creșterea prețurilor a revenit în august 2016, cu o variație lunară de +0,2 %.
  - (c) Înainte de referendum, vulnerabilitățile principale asociate bunurilor imobile locative din Regatul Unit priveau nivelul înalt al îndatorării gospodăriilor și prețurile ridicate ale bunurilor imobile locative, care au crescut timp de mai mulți ani, precum și posibilitatea amplificării reciproce a acestor două vulnerabilități.
  - (d) În special, îndatorarea gospodăriilor în raport cu veniturile acestora și cu dimensiunea economiei este ridicată în comparație cu alte state membre ale Uniunii. Deși acest lucru se poate datora parțial unor factori structurali, precum un sistem bancar bine dezvoltat și un deficit structural de locuințe în Regatul Unit, poate indica și un nivel ridicat al riscurilor. Riscurile asociate nivelului ridicat al îndatorării gospodăriilor sunt atenuate parțial de faptul că raportul agregat datorii/venituri al gospodăriilor a scăzut între 2008 și 2012/2013 și a rămas constant de atunci. În plus, ponderea gospodăriilor cu niveluri foarte ridicate de îndatorare în raport cu veniturile acestora a scăzut în ultimii ani, iar recent nivelul împrumuturilor noi cu un raport împrumut/venituri ridicat a scăzut într-o oarecare măsură.
  - (e) Prețurile nominale ale bunurilor imobile locative au depășit în 2015 vârful anterior crizei, deși în termeni reali prețurile sunt mai scăzute decât cele din vârful anterior crizei. De asemenea, prețurile bunurilor imobile locative s-au decuplat de la ratele de creștere ale chiriilor și veniturilor: în ultimii ani, creșterea prețurilor locuințelor a depășit de peste trei ori creșterea veniturilor, iar raportul preț/chirie a crescut în mod abrupt de la sfârșitul anului 2012.
  - (f) După referendum, Bank of England și anumite instituții internaționale au revizuit în scădere perspectivele economiei și pieței imobiliare din Regatul Unit. În prezent, Bank of England se așteaptă ca prețurile agregate ale locuințelor să scadă într-o anumită măsură pe parcursul anului viitor și să se reducă numărul aprobărilor de ipotecă. În cazul în care prognoza se dovedește a fi corectă, ar încetini ritmul de acumulare al datorii ipotecare și, prin urmare, s-ar reduce vulnerabilitățile pe termen mediu. Cu toate acestea, o încetinire a creșterii economice ar putea conduce la concretizarea unora dintre aceste riscuri; de exemplu, în cazul unei creșteri a șomajului și/sau a unei scăderi a ritmului de creștere a veniturilor, anumite gospodării ar putea avea dificultăți mai mari în rambursarea datoriiilor.

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

- (g) 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, cu efecte negative directe și indirecte asupra stabilității financiare (de exemplu, în cazul în care gospodăriile trebuie să își diminueze consumul pentru a rambursa împrumuturile ipotecare sau în cazul creșterii numărului de situații de neplată a creditelor ipotecare). În plus, sectorul semnificativ și în creștere al imobilelor cumpărate în vederea închirierii are potențialul de a amplifica o scădere a pieței imobiliare, deoarece este mai probabil ca investitorii în imobile cumpărate în vederea închirierii să vândă în cazul anticipării unei scăderi a prețurilor.
- (h) La 3 august 2016, Bank of England a introdus un pachet de măsuri pentru sprijinirea economiei, inclusiv o reducere a ratei dobânzii, precum și măsuri pentru a asigura transmisia ratelor mai scăzute ale dobânzii către economia reală. Aceste măsuri ar trebui să sprijine deținătorii de ipotecă și piața imobiliară și ar putea atenua riscurile într-un scenariu de scădere economică.
- (i) În schimb, este de asemenea posibil ca încetinirea pieței imobiliare să se dovedească a fi temporară și, după o anumită perioadă, aprobările de ipotecă și îndatorarea gospodăriilor ar putea reîncepe să crească. În acest scenariu, vulnerabilitățile legate de bunurile imobile locative ar continua să crească. Înainte de referendum, Comitetul privind politica financiară (*Financial Policy Committee*), Autoritatea pentru reglementare prudențială (*Prudential Regulation Authority*) și Autoritatea pentru conduită financiară (*Financial Conduct Authority*) au pus în aplicare o serie de măsuri destinate să reducă și să limiteze aceste vulnerabilități ale sectorului imobiliar locativ, inclusiv cele care provin din acumularea datoriilor gospodăriilor. Măsurile au indicat semne de ameliorare a rezilienței deținătorilor de ipotecă.
- (j) În special în ceea ce privește sistemul bancar, Bank of England a luat măsuri pentru a se asigura că sistemul bancar din Regatul Unit este rezilient în fața unui șoc excepțional pe piața imobiliară. Testările la stres desfășurate de Bank of England în ultimii ani au evaluat reziliența sistemului bancar în fața unor scenarii mult mai grave decât cele anticipate în prezent. Aceste testări la stres au asigurat că băncile sunt capitalizate nu doar pentru a face față tensiunilor, ci și pentru a menține fluxul de creditare pe toată durata acestora. Pe baza acestei analize, se pare că sistemul bancar din Regatul Unit este suficient de rezilient pentru a face față unui șoc al pieței imobiliare în caz de concretizare pe termen scurt a vulnerabilităților menționate anterior.
- (k) În ansamblu, este posibil ca piața imobiliară locativă din Regatul Unit să se afle într-un punct de inflexiune. Dată fiind incertitudinea cu privire la implicațiile referendumului din Regatul Unit asupra apartenenței la Uniunea Europeană, încă nu se poate evalua în ce măsură vulnerabilitățile acumulate vor începe acum să se concretizeze sau dacă, în schimb, ar putea continua să se acumuleze în timp. Răspunsul adecvat în materie de politică este de natură a fi diferit în funcție de fiecare din aceste două scenarii. Prin urmare, va fi important ca autoritățile din Regatul Unit să monitorizeze îndeaproape evoluțiile și să ajusteze politica macroprudențială în funcție de acestea, după caz. Privind în perspectivă, va fi necesar să se asigure că orice ajustare a pieței imobiliare decurge într-un ritm adecvat și că nu apar vulnerabilități noi,

ADOPTĂ PREZENTUL AVERTISMENT:

CERS a identificat vulnerabilități pe termen mediu în sectorul imobiliar locativ din Regatul Unit drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, care pot avea potențialul unor consecințe negative grave pentru economia reală. În prezent, există un nivel ridicat de incertitudine cu privire la perspectiva pe termen mediu a pieței imobiliare din Regatul Unit. Cu toate acestea, dintr-o perspectivă macroprudențială, CERS consideră că există riscuri în cadrul unor scenarii diferite ale pieței imobiliare – fie prin concretizarea vulnerabilităților acumulate, în special în ceea ce privește îndatorarea gospodăriilor și interacțiunea acestora cu prețurile ridicate ale bunurilor imobile locative, fie prin acumularea în continuare a vulnerabilităților. Răspunsul adecvat în materie de politică este de natură a fi diferit în funcție de fiecare din aceste două scenarii. Prin urmare, va fi important ca autoritățile din Regatul Unit să monitorizeze îndeaproape evoluțiile și să ajusteze după caz politica macroprudențială în funcție de acestea.

Adoptat la Frankfurt pe Main, 22 septembrie 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Șeful secretariatului CERS

În numele Consiliului general al CERS