

**AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC****din 27 iunie 2019****privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Republica Cehă****(CERS/2019/10)****(2019/C 366/07)**

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, 16 și 18,

întrucât:

- (1) Locuințele constituie un sector esențial al economiei reale și reprezintă o componentă majoră a avuției gospodăriilor populației și a creditării bancare. Bunurile imobile rezidențiale constituie o componentă importantă a activelor gospodăriilor populației, iar creditele pentru locuințe reprezintă deseori o parte importantă a bilanțului instituțiilor de credit. În plus, construcția de locuințe este de obicei un element important al economiei reale, fiind o sursă de locuri de muncă, investiții și creștere economică.
- (2) Crizele financiare din trecut și experiențele din multe țări au demonstrat că evoluțiile nesustenabile de pe piețele imobiliare pot avea repercusiuni grave asupra stabilității sistemului financiar și a economiei în ansamblu într-o anumită țară, ceea ce poate conduce și la efecte negative de propagare transfrontalieră. Efectele asupra stabilității financiare pot fi atât directe, cât și indirecte. Efectele directe constau în pierderi din credite pentru portofoliile de credite ipotecare din cauza unor condiții economice și financiare nefavorabile și din cauza unor evoluții negative simultane pe piața imobiliară rezidențială. Efectele indirecte se referă la ajustări ale consumului gospodăriilor populației, acestea având consecințe suplimentare pentru economia reală și pentru stabilitatea financiară.
- (3) Piețele imobiliare sunt predispușe la evoluții ciclice. Expunerea excesivă la riscuri, nivelul excesiv al îndatorării și stimulentele nealiniat în faza de expansiune a ciclului imobiliar pot conduce la implicații negative grave atât pentru stabilitatea financiară, cât și pentru economia reală. Dată fiind relevanța bunurilor imobile rezidențiale (BIR) pentru stabilitatea financiară și macroeconomică, încercarea de a preveni acumularea de vulnerabilități pe piețele imobiliare rezidențiale prin utilizarea politicii macroprudențiale este deosebit de importantă, pe lângă utilizarea acestora ca mijloc de diminuare a riscului sistemic.
- (4) Deși factorii ciclici joacă un rol important în alimentarea vulnerabilităților identificate pe piețele imobiliare rezidențiale ale țărilor din Spațiul Economic European (SEE), există și factori structurali care au antrenat aceste vulnerabilități. Acești factori pot include un deficit de ofertă de locuințe – care a exercitat presiuni în sensul creșterii prețurilor locuințelor și a datoriilor gospodăriilor populației care își cumpără propria locuință – sau alte politici publice care pot funcționa ca un stimulent pentru supraîndatorarea gospodăriilor populației. Deoarece acești factori depășesc sfera politicii macroprudențiale, măsurile care provin din alte domenii de politică pot completa și susține măsurile macroprudențiale actuale în abordarea eficientă și eficace a vulnerabilităților prezente pe piețele imobiliare rezidențiale la nivelul țărilor individuale, fără a genera costuri excesive pentru economia reală și pentru sistemul financiar.

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

- (5) În 2016, Comitetul european pentru risc sistemic (CERS) a desfășurat o evaluare la nivelul Uniunii a vulnerabilităților pe termen mediu legate de sectorul imobiliar rezidențial <sup>(2)</sup>. Această evaluare a permis CERS să identifice în mai multe țări o serie de vulnerabilități pe termen mediu drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, ceea ce a condus la emiterea de avertismente către opt țări: Belgia <sup>(3)</sup>, Danemarca <sup>(4)</sup>, Luxemburg <sup>(5)</sup>, Țările de Jos <sup>(6)</sup>, Austria <sup>(7)</sup>, Finlanda <sup>(8)</sup>, Suedia <sup>(9)</sup> și Regatul Unit <sup>(10)</sup>.
- (6) CERS a finalizat recent o evaluare sistematică și prospectivă la nivelul SEE a vulnerabilităților legate de sectorul imobiliar rezidențial <sup>(11)</sup>.
- (7) În acest context, CERS a identificat în 11 țări, printre care se numără Republica Cehă, anumite vulnerabilități pe termen mediu drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, care nu au fost abordate în mod suficient.
- (8) CERS ia act de măsura macroprudențială luată de Republica Cehă pentru a diminua riscul sistemic provenind din sectorul imobiliar rezidențial și sugerează ca autoritățile relevante din Republica Cehă să fie pregătite să ia măsuri suplimentare în cazul în care orientarea actuală a politicii macroprudențiale s-ar dovedi insuficientă.
- (9) Evaluarea de către CERS a vulnerabilităților evidențiază următoarele în ceea ce privește Republica Cehă:
- (a) Creșterea prețurilor locuințelor a depășit creșterea veniturilor gospodăriilor populației pe termen mediu, iar aceasta nu poate fi justificată în întregime de evoluția capacității gospodăriilor populației de a rambursa datoriile. Česká národní banka (CNB) estimează că, în a doua jumătate a anului 2018, prețurile locuințelor din Republica Cehă erau supraevaluate cu 10 %-15 %. Pe lângă contribuția din factorii ciclici, există importanți factori structurali care ar fi putut contribui la această supraevaluare. În special, este posibil ca ritmul lent al activității privind viitorul Plan urbanistic din Praga și întârzierile la emiterea autorizațiilor de construire să fi contribuit, de asemenea, la deficitul de ofertă de locuințe, în special în capitală.
- (b) Supraevaluarea prețurilor locuințelor, care continuă să se amplifice, împreună cu creșterea puternică a creditelor pentru locuințe și relaxarea standardelor de creditare din ultimii ani, au accentuat posibilitatea pierderilor din credite rezultate din credite ipotecare în cazul unor condiții economice și financiare nefavorabile sau al unor evoluții negative pe piața imobiliară rezidențială, cu efecte directe asupra stabilității financiare. În mod similar, îndatorarea în creștere a gospodăriilor populației, împreună cu ponderea tot mai mare a gospodăriilor populației care sunt potențial vulnerabile la condiții economice și financiare nefavorabile sau la evoluții negative pe piața imobiliară rezidențială, poate conduce la reducerea de către gospodăriile populației a consumului acestora în cazul unui șoc economic sau financiar, care ar putea conduce la efecte secundare ce ar afecta indirect stabilitatea financiară.
- (c) Creșterea anuală a creditelor pentru locuințe a fost ridicată pe termen mediu. Înainte de introducerea limitelor recomandate ale raportului împrumut/garanții (LTV), ale raportului datorii/venituri (DTI) și ale raportului serviciul datoriei/venituri (DSTI), creșterea creditelor pentru locuințe a fost însoțită de relaxarea standardelor de creditare, evidențiată de procentajul în creștere de credite cu un raport LTV ridicat (de peste 80 % și 90 %) și de procentajul crescut de credite cu raporturi DTI și DSTI ridicate (de peste 8 % și, respectiv, de peste 40 %). Aceste credite au fost furnizate gospodăriilor populației care pot fi vulnerabile la condiții economice și financiare nefavorabile. În plus, a fost oferit un procentaj în creștere de credite care combinau raporturi LTV ridicate cu un raport DTI sau DSTI ridicat, amplificând astfel în continuare posibilitatea unor pierderi din credite legate de aceste credite ipotecare noi. Deși ponderile de risc medii pentru portofoliile de credite ipotecare deținute de instituții de credit din Republica Cehă care utilizează abordarea bazată pe modele interne de rating pot fi considerate drept relativ ridicate în comparație cu alte țări din SEE, aceste ponderi de risc sunt în scădere.

<sup>(2)</sup> A se vedea *Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector* („Vulnerabilități în sectorul imobiliar rezidențial din UE”), CERS, noiembrie 2016, disponibil pe website-ul CERS, la adresa [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(3)</sup> Avertismentul CERS/2016/06 al Comitetului european pentru risc sistemic din 22 septembrie 2016 privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Belgia (JO C 31, 31.1.2017, p. 45).

<sup>(4)</sup> Avertismentul CERS/2016/07 al Comitetului european pentru risc sistemic din 22 septembrie 2016 privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Danemarca (JO C 31, 31.1.2017, p. 47).

<sup>(5)</sup> Avertismentul CERS/2016/09 al Comitetului european pentru risc sistemic din 22 septembrie 2016 privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Luxemburg (JO C 31, 31.1.2017, p. 51).

<sup>(6)</sup> Avertismentul CERS/2016/10 al Comitetului european pentru risc sistemic din 22 septembrie 2016 privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Țările de Jos (JO C 31, 31.1.2017, p. 53).

<sup>(7)</sup> Avertismentul CERS/2016/05 al Comitetului european pentru risc sistemic din 22 septembrie 2016 privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Austria (JO C 31, 31.1.2017, p. 43).

<sup>(8)</sup> Avertismentul CERS/2016/08 al Comitetului european pentru risc sistemic din 22 septembrie 2016 privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Finlanda (JO C 31, 31.1.2017, p. 49).

<sup>(9)</sup> Avertismentul CERS/2016/11 al Comitetului european pentru risc sistemic din 22 septembrie 2016 privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Suedia (JO C 31, 31.1.2017, p. 55).

<sup>(10)</sup> Avertismentul CERS/2016/12 al Comitetului european pentru risc sistemic din 22 septembrie 2016 privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Regatul Unit (JO C 31, 31.1.2017, p. 57).

<sup>(11)</sup> A se vedea *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries* („Vulnerabilități în sectorul imobiliar rezidențial al statelor SEE”), CERS, 2019, disponibil pe website-ul CERS, la adresa [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

- (d) Deși îndatorarea gospodăriilor populației din Republica Cehă poate fi considerată moderată în comparație cu alte țări din SEE, aceasta a crescut corespunzător creșterii creditelor pentru locuințe. În ciuda faptului că recent au existat perioade mai lungi în care ratele dobânzilor au fost fixe, o proporție semnificativă a creditelor ipotecare noi au fost oferite anterior cu perioade inițiale cu rata dobânzii fixă de sub cinci ani. În consecință, un procent semnificativ din gospodăriile populației care contractează credite ipotecare noi pot avea dificultăți cu rambursarea datoriilor în cazul unei creșteri a ratei dobânzii.
- (e) Condițiile economice și financiare nefavorabile sau evoluțiile negative pe piața imobiliară rezidențială pot conduce la materializarea riscurilor ca urmare a unora dintre vulnerabilitățile menționate mai sus. De exemplu, în cazul în care creșterea veniturilor gospodăriilor populației se diminuează sau ratele dobânzilor cresc, atunci gospodăriile populației foarte îndatorate pot avea dificultăți mai mari în rambursarea creditelor. În cazul în care aceste gospodării ale populației nu își mai pot rambursa creditele și în același timp prețurile locuințelor scad, această situație poate conduce la pierderi din credite rezultate din credite ipotecare. Ținând seama de o recomandare anterioară a CNB <sup>(12)</sup> referitoare la standardele de creditare pentru credite ipotecare noi, în prezent se anticipează că riscul de nerambursare și de pierderi directe din credite pentru instituțiile de credit va fi limitat. În plus, date fiind ponderile de risc medii relativ ridicate pentru portofoliile de credite ipotecare ale instituțiilor de credit care utilizează abordarea bazată pe modele interne de rating și capitalizarea relativ ridicată a sectorului bancar din Republica Cehă, este posibil ca instituțiile de credit să fie bine plasate pentru a absorbi șocurile directe din riscul de credit legate de sectorul imobiliar rezidențial. Cu toate acestea, poate fi necesar ca gospodăriile populației să-și ajusteze consumul, deoarece posibilele reduceri ale venitului sau activelor nete ar putea conduce la efecte indirecte asupra stabilității financiare.
- (f) CERS ia act de gama largă de măsuri macroprudențiale bazate pe debitor destinate diminuării riscurilor legate de sectorul imobiliar rezidențial din Republica Cehă. Limitele raportului LTV urmăresc să abordeze acumularea de vulnerabilități legate de acordarea de credite ipotecare noi pe o piață în care prețurile locuințelor sunt supraevaluate, cu potențiale efecte directe asupra stabilității financiare. De asemenea, limitele raportului DTI și ale raportului DSTI urmăresc să sporească eficacitatea limitelor raportului LTV prin limitarea acordării de credite noi gospodăriilor populației care sunt potențial vulnerabile la condiții economice și financiare nefavorabile și la evoluții negative pe piața imobiliară rezidențială din Republica Cehă. De asemenea, furnizorilor de credit li se recomandă să efectueze testări la stres privind capacitatea debitorilor de a face față unor șocuri legate de creșterea ratelor dobânzilor sau de scăderea veniturilor. Pentru a mări reziliența instituțiilor de credit în ceea ce privește vulnerabilitățile ciclice, în 2018 CNB a majorat rata amortizorului anticiclic de capital la 2 % (de la 1,5 %), cu efect de la 1 iulie 2020.
- (g) Totuși, actualele măsuri bazate pe debitor au fost introduse pe baza unei recomandări a CNB care nu este obligatorie din punct de vedere juridic, neexistând un cadru juridic care să activeze aceste măsuri prin acte cu caracter juridic obligatoriu. Ca atare, eficacitatea măsurilor actuale nu poate fi garantată pe termen mediu, iar în această perioadă atât supraevaluarea prețurilor locuințelor, cât și creșterea creditelor ipotecare se pot amplifica.
- (h) Politica macroprudențială actuală este evaluată drept parțial corespunzătoare și parțial suficientă în ceea ce privește posibila dezvoltare de vulnerabilități în sectorul imobiliar rezidențial din Republica Cehă pe termen mediu. Este important ca autoritățile naționale să dispună de măsuri bazate pe debitor care să aibă caracter juridic obligatoriu și care să le asigure competențele necesare pentru a aborda potențiale vulnerabilități pentru stabilitatea financiară, inclusiv, în special, competențe de stabilire a limitelor obligatorii din punct de vedere juridic pentru raportul împrumut/garanții – precum și pentru raportul datoriei/venituri sau pentru raportul serviciul datoriei/venituri, în combinație cu limite ale scadențelor – atunci când este necesar pentru credite noi pentru locuințe. Numai măsurile obligatorii din punct de vedere juridic bazate pe debitor ar asigura respectarea pe deplin a măsurilor existente de către toți furnizorii de credit, indiferent de tipul acestora sau dacă sunt naționali sau străini.

<sup>(12)</sup> Recomandarea din 12 iunie 2018 privind gestionarea riscurilor aferente acordării de credite de tip retail garantate cu bunuri imobile rezidențiale, disponibilă la adresa <https://www.cnb.cz> (ÚS ČNB ze dne 12. června 2018 – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí).

- (10) Atunci când se activează orice măsuri pentru abordarea vulnerabilităților identificate, calibrarea și introducerea treptată a acestora ar trebui să țină seama de poziția Republicii Cehe în cadrul ciclurilor economice și financiare, precum și de orice implicații potențiale în ceea ce privește costurile și beneficiile aferente.
- (11) Avertismentele CERS sunt publicate după informarea Consiliului Uniunii Europene de către Consiliul general cu privire la intenția acestuia din urmă de a acționa în acest sens și după ce Consiliul a avut posibilitatea de a-și prezenta reacțiile față de acestea, iar destinatarii au fost informați de intenția publicării,

ADOPTĂ PREZENTUL AVERTISMENT:

CERS a identificat vulnerabilități pe termen mediu în sectorul imobiliar rezidențial din Republica Cehă drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, care pot avea potențialul de a genera negative grave pentru economia reală. Din perspectivă macroprudențială, CERS consideră că principalele vulnerabilități sunt supraevaluarea ridicată a prețurilor locuințelor, împreună cu creșterea amplă a creditelor pentru locuințe și standarde de creditare relaxate, în contextul naturii neobligatorii din punct de vedere juridic a măsurilor bazate pe creditor disponibile și aplicabile în prezent.

Adoptat la Frankfurt pe Main, 27 iunie 2019.

*Șeful secretariatului CERS,*  
*în numele Consiliului general al CERS*  
Francesco MAZZAFERRO

---