

AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC
din 22 septembrie 2016
privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar locativ din Austria
(CERS/2016/05)
(2017/C 31/02)

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 Austria:
 - (a) Prețurile bunurilor imobile locative din Austria au crescut rapid, în special din 2011. Până recent, dinamica prețurilor locuințelor a fost mult mai puternică în Viena decât în restul Austriei. Totuși, în ultima vreme, creșterea anuală a prețurilor locuințelor din afara Vienei a fost semnificativă, depășind-o pe cea din Viena. Aceste evoluții au condus la un nivel al prețurilor bunurilor imobile care pare să fie peste nivelul fundamentelor economice naționale în comparație cu evoluția pe termen lung a acestora, în special în Viena ⁽²⁾. Cu toate acestea, în restul țării, prețurile locuințelor se aliniază în general fundamentelor economice, potrivit estimărilor Oesterreichische Nationalbank (OeNB).
 - (b) Recent, dinamica puternică a prețurilor locuințelor a coincis cu o creștere robustă a creditelor ipotecare. Rezultatele unei anchete OeNB privind normele de creditare indică o slăbire a acestor norme. De asemenea, acestea arată o creștere a ponderii noilor debitori ipotecari cu raporturi ridicate datorii/venituri și împrumut/garanții. Totuși, aceste rezultate care provin din datele anchetei OeNB ar trebui interpretate cu prudență, având în vedere dispersia ridicată a rezultatelor anchetelor la nivelul băncilor, dimensiunea redusă a eșantionului și componența în schimbare a acestuia. Dar, în general, gospodăriile care devin foarte îndatorate în comparație cu veniturile sau cu valoarea proprietății acestora pot fi deosebit de vulnerabile la șocuri economice, precum creșterea șomajului sau scăderea veniturilor gospodăriei ori a prețurilor bunurilor imobile locative. În astfel de împrejurări, gospodăriile 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 a avutiei 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). Sunt necesare mai multe informații privind normele de creditare, pe baza unui eșantion mai amplu de intermediari financiari, pentru a putea evalua impactul sistemic al unor norme de creditare care pot fi în curs de deteriorare.
 - (c) În general, o creștere rapidă a prețurilor bunurilor imobile locative care depășește creșterea veniturilor gospodăriilor, astfel cum a fost observată recent în Austria, face mai dificil ca gospodăriile să devină proprietare de locuințe și poate conduce la o majorare generală a îndatorării gospodăriilor și/sau la o creștere a grupului de gospodării cu nivel ridicat de îndatorare. În plus, dată fiind dinamica robustă a creditelor și a prețurilor locuințelor, există riscul deteriorării în continuare a normelor de creditare.

⁽¹⁾ JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ Pe baza estimărilor Oesterreichische Nationalbank (OeNB) și ale Băncii Centrale Europene (BCE).

- (d) Expunerile ipotecare ale băncilor austriece sunt scăzute în comparație cu cele din alte state membre ale Uniunii. Acest lucru este legat de cota scăzută a locuințelor proprietate personală ⁽¹⁾ și de ponderea moderată a deținătorilor de credite ipotecare printre proprietarii de locuințe din Austria. Cu toate acestea, expunerile totale ale băncilor austriece la activitățile imobiliare, inclusiv creditele către sectorul construcțiilor etc., sunt ceva mai ridicate în comparație cu alte state membre ale Uniunii. Ponderile de risc medii pentru băncile austriece care aplică abordări bazate pe modele interne de rating sunt mult peste media Uniunii. Aceasta face ca sectorul bancar austriac să fie relativ mai puțin vulnerabil la riscuri potențiale directe din partea sectorului bunurilor imobile locative. Totuși, ar trebui menționat că băncile austriece au o capitalizare medie totală situată ușor sub media Uniunii.
- (e) Analizând natura vulnerabilităților identificate în Austria, există atât circumstanțe atenuante, cât și circumstanțe agravante. Circumstanțele agravante includ o pondere semnificativă a împrumuturilor cu rată variabilă (atât pentru împrumuturi noi, cât și în stocul de împrumuturi existente), precum și existența împrumuturilor în monedă străină pentru locuințe, care expun gospodăriile față de riscul de rată a dobânzii și, respectiv, riscul valutar. Cu toate acestea, ponderea creditelor ipotecare cu o rată variabilă a dobânzii sau emise în monedă străină a scăzut. În plus, mai multe analize arată că în special debitorii cu împrumuturi în monedă străină pentru locuințe din Austria dețin amortizoare de risc substanțiale care atenuează vulnerabilitățile aferente. Alți factori importanți de atenuare a riscurilor includ o rată relativ scăzută a deținerii de locuințe în proprietate, care a fost stabilă timp de decenii, împreună cu o piață a chiriilor bine dezvoltată și un nivel general moderat al îndatorării gospodăriilor. De asemenea, cele mai multe ipotece sunt cu amortizare, iar datoriile tind să fie deținute de gospodăriile mai prospere.
- (f) CERS ia act de măsurile introduse de autoritățile austriece, inclusiv așteptările referitoare la normele de creditare sustenabile, care au fost comunicate băncilor ⁽²⁾. În plus, Consiliul austriac pentru stabilitate financiară a recomandat ministerului de finanțe să extindă setul de instrumente macroprudențiale pentru a include instrumentele macroprudențiale la nivelul debitorilor în domeniul finanțării imobiliare, permițând astfel Consiliului să acționeze în legătură cu riscurile sistemice care rezultă din evoluții nesustenabile ale pieței imobiliare ⁽³⁾. Prețurile bunurilor imobile locative și creditele ipotecare beneficiază de o creștere robustă, există grupuri de gospodării cu niveluri ridicate de îndatorare și există anumite indicii privind relaxarea normelor de creditare. Deși politicile adoptate de autoritățile austriece sunt adecvate, dată fiind natura vulnerabilităților din sectorul imobiliar locativ din Austria, acestea pot fi insuficiente pentru abordarea deplină a acestor vulnerabilități,

ADOPTĂ PREZENTUL AVERTISMENT:

CERS a identificat vulnerabilități pe termen mediu în sectorul imobiliar locativ din Austria 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 robustă, în special în ultima vreme, a prețurilor bunurilor imobile locative și a volumului de credite ipotecare, precum și riscul relaxării în continuare a normelor de creditare.

Adoptat la Frankfurt pe Main, 22 septembrie 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Șeful secretariatului CERS

În numele Consiliului general al CERS

⁽¹⁾ În special în Viena deținerea de locuințe în proprietate se află la un nivel scăzut – 82 % dintre gospodării au calitate de chiriași.

⁽²⁾ În urma deciziei CERS de a emite prezentul avertisment, Consiliul austriac pentru stabilitate financiară a dezbătut norme de creditare sustenabile în sectorul imobiliar locativ în cursul reuniunii sale din 23 septembrie 2016.

⁽³⁾ Avizul Consiliului austriac pentru stabilitate financiară este disponibil în mod public la: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>