

ALERTA DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÉMICO
de 22 de setembro de 2016
relativo a vulnerabilidades a médio prazo no setor imobiliário residencial dos Países Baixos
(CERS/2016/10)
(2017/C 31/07)

O CONSELHO GERAL DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÉMICO,

Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia,

Tendo em conta o Regulamento (UE) n.º 1092/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de novembro de 2010, relativo à supervisão macroprudencial do sistema financeiro na União Europeia e que cria o Comité Europeu do Risco Sistémico ⁽¹⁾ e, nomeadamente, os seus artigos 3.º e 16.º,

Considerando o seguinte:

- (1) A experiência do passado em muitos países revela que a manifestação de vulnerabilidades no setor imobiliário residencial pode conduzir a riscos importantes para a estabilidade financeira interna e a consequências graves para a economia real, bem como a repercussões negativas noutros países.
- (2) O Comité Europeu do Risco Sistémico (CERS) realizou recentemente uma avaliação sistemática e prospetiva ao nível da União das vulnerabilidades do setor imobiliário residencial. Neste contexto, o CERS identificou como fontes de risco sistémico para a estabilidade financeira, em oito países, determinadas vulnerabilidades a médio prazo que podem produzir consequências negativas graves para a economia real.
- (3) A avaliação das vulnerabilidades efetuada pelo CERS destaca, em relação aos Países Baixos, o seguinte:
 - a. As famílias nos Países Baixos apresentam níveis de endividamento elevados, com um dos rácios entre o endividamento e o rendimento das famílias mais elevados da União, não obstante um ligeiro decréscimo nos últimos anos.
 - b. Além disso, os empréstimos hipotecários holandeses apresentam os montantes mais elevados da Europa relativamente ao valor da garantia subjacente. Aproximadamente um quarto de todos os devedores hipotecários e metade de todos os devedores hipotecários com menos de 40 anos de idade incorre numa dívida total que supera o valor da respetiva habitação. É provável que esta vulnerabilidade se mantenha elevada, em primeiro lugar porque os novos empréstimos hipotecários tendem a ser elevados em relação ao valor do imóvel adquirido e, em segundo lugar, devido às reduzidas taxas de amortização médias. As taxas de amortização dos novos empréstimos hipotecários são, no entanto, mais elevadas porquanto apenas os empréstimos hipotecários amortizáveis dão lugar à dedução fiscal dos juros, o que incentiva as famílias a amortizarem os seus empréstimos.
 - c. Não se observam atualmente sinais globais de sobreavaliação no mercado imobiliário residencial nos Países Baixos e, numa perspetiva histórica, os preços parecem baixos relativamente ao rendimento. Não obstante, os preços dos imóveis residenciais têm vindo a crescer de forma robusta nos últimos anos, após o significativo abrandamento verificado na sequência da crise financeira mundial. Nas principais cidades, mas não em todo o país, os preços estão a regressar aos níveis anteriores à crise.
 - d. O elevado endividamento das famílias combinado com uma relativamente baixa colateralização dos empréstimos hipotecários poderiam gerar efeitos negativos diretos e indiretos consideráveis na estabilidade macroeconómica e financeira. Por exemplo, um choque financeiro ou económico adverso, como um aumento do desemprego e/ou uma diminuição no crescimento do rendimento, pode dificultar às famílias com um elevado nível de endividamento o serviço das suas dívidas e induzir um aumento no número de incumprimentos das dívidas hipotecárias, determinando para os bancos perdas diretas de crédito, sobretudo se ocorrer simultaneamente uma diminuição nos preços dos imóveis residenciais. Além disso, no caso da materialização de um cenário desfavorável, os efeitos negativos sobre o património e o rendimento das famílias daí resultantes poderão reforçar o choque inicial, ampliando ainda mais os efeitos negativos diretos e indiretos para a estabilidade financeira (se, por exemplo, as famílias necessitarem de reduzir o consumo para assegurarem o serviço dos seus empréstimos hipotecários).

⁽¹⁾ JO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

- e. Em termos gerais, o sistema bancário holandês está bem capitalizado, e as autoridades holandesas introduziram vários amortecedores de capital de aplicação progressiva ao longo dos próximos anos. Além disso, os testes de esforço indicam que os bancos holandeses têm capital suficiente para suportar cenários desfavoráveis no que respeita ao setor imobiliário residencial. Por estes motivos, o sistema bancário é considerado capaz de resistir a choques diretos no setor imobiliário residencial. Importa também referir o peso crescente do setor não bancário na concessão de empréstimos à habitação. Atualmente cerca de metade de todos os novos empréstimos hipotecários são concedidos por entidades não bancárias, como instituições de seguros. Uma seleção das medidas macroprudenciais adotadas em relação aos empréstimos (como a imposição de limites ao rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia) também se aplica aos empréstimos concedidos pelo setor não bancário. Contudo, a disponibilidade de análises sobre os potenciais riscos para a estabilidade financeira dos mutuantes hipotecários não bancários é limitada.
- f. Como atenuantes das vulnerabilidades acima referidas, existem alguns fatores estruturais que limitam o risco de crédito direto do crédito hipotecário, como os sólidos instrumentos de recuperação de créditos à disposição dos mutuantes e as regras estritas em matéria de insolvência pessoal.
- g. O CERS regista as medidas que foram introduzidas nos Países Baixos relativamente ao setor imobiliário residencial, as quais incluem a restrição gradual dos limites aos rácios serviço da dívida/rendimento e valor do empréstimo/valor da garantia para novos empréstimos e reduções na dedutibilidade fiscal dos juros hipotecários. Embora estas medidas políticas sejam adequadas tendo em conta a natureza das vulnerabilidades do setor imobiliário residencial nos Países Baixos, poderão não ser suficientes para a sua plena resolução uma vez que a maior parte das medidas estão a ser introduzidas gradualmente e a sua calibração não imporá limites muito restritivos, mesmo depois da sua plena introdução,

ADOTOU O PRESENTE ALERTA:

O CERS identificou como fontes de risco sistémico para a estabilidade financeira, no setor imobiliário residencial dos Países Baixos, determinadas vulnerabilidades a médio prazo que podem produzir consequências negativas graves para a economia real. Numa perspetiva macroprudencial, o CERS considera que as principais vulnerabilidades residem na persistência de níveis elevados de endividamento das famílias combinados com uma baixa colateralização dos empréstimos hipotecários. Em especial, verifica-se a existência um vasto grupo de famílias, designadamente jovens devedores hipotecários, cujas dívidas que excedem o valor da respetiva habitação.

Feito em Frankfurt am Main, em 22 de setembro de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Chefe do Secretariado do CERS

Em nome do Conselho Geral do CERS
