

AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC**din 22 septembrie 2016****privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar locativ din Țările de Jos****(CERS/2016/10)**

(2017/C 31/07)

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 ⁽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 Țările de Jos:
 - (a) Gospodăriile din Țările de Jos sunt foarte îndatorate, având un raport datorii/venituri la nivel de gospodărie printre cele mai mari din Uniune, în ciuda unei ușoare scăderi în ultimii ani.
 - (b) În plus, creditele ipotecare din Țările de Jos sunt printre cele mai mari din Europa în raport cu garanția aferentă. Aproximativ o pătrime din toți deținătorii de ipotecă și jumătate din cei sub 40 de ani au o datorie totală care depășește valoarea locuinței acestora. Este probabil că această vulnerabilitate va rămâne ridicată, în primul rând fiindcă împrumuturile ipotecare noi tind să fie ridicate în raport cu valoarea proprietății achiziționate și în al doilea rând din cauza ratelor medii scăzute de amortizare. Totuși, pentru împrumuturile ipotecare noi, ratele de amortizare sunt mai ridicate, deoarece numai ipotecile cu amortizare sunt deductibile fiscal, ceea ce stimulează gospodăriile să-și amortizeze împrumuturile.
 - (c) În prezent, nu există indicii de ansamblu privind supraevaluarea pieței imobiliare locative în Țările de Jos, iar prețurile par să fie scăzute în comparație cu veniturile într-o perspectivă istorică. Acest lucru este valabil în ciuda faptului că prețurile bunurilor imobile locative au crescut în mod robust în ultimii ani, în urma unui declin semnificativ după criza financiară globală. În orașele importante, deși nu la nivel național, prețurile revin la nivelurile anterioare crizei.
 - (d) Îndatorarea ridicată a gospodăriilor, împreună cu nivelul relativ scăzut al garanțiilor aferente ipotecilor, ar putea conduce la efecte negative directe și indirecte considerabile asupra stabilității macroeconomice și financiare. De exemplu, în cazul unui șoc economic sau financiar negativ, precum o creștere a șomajului și/sau o scădere a ritmului de creștere a veniturilor, gospodăriile foarte îndatorate ar putea avea dificultăți deosebite de 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 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-și diminueze consumul pentru a rambursa împrumuturile ipotecare).

⁽¹⁾ JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

- (e) În ansamblu, sistemul bancar neerlandez este bine capitalizat, iar autoritățile neerlandeze au adoptat o serie de amortizoare de capital care vor fi introduse treptat în anii următori. De asemenea, testările la stres arată că băncile neerlandeze au suficient capital pentru a face față unor scenarii nefavorabile legate de bunurile imobile locative. Din aceste motive, sistemul bancar este considerat rezilient la șocuri directe asupra sectorului imobiliar locativ. De asemenea, trebuie menționată importanța sporită a sectorului nebancaar pentru creditarea în sectorul imobiliar locativ. În prezent, circa jumătate din toate ipotecile noi sunt oferite de instituții nebancaare, precum societățile de asigurare. Anumite măsuri macroprudențiale adoptate pentru împrumuturi (precum limitarea raportului împrumut/garanții) se aplică și împrumuturilor acordate de sectorul nebancaar. Cu toate acestea, analizele existente sunt limitate în ceea ce privește riscurile potențiale la adresa stabilității financiare determinate de creditorii ipotecari nebancaari.
- (f) Atenuând vulnerabilitățile menționate mai sus, există anumiți factori structurali care limitează riscul direct de credit al creditării ipotecare, precum drepturi puternice de recurs pentru creditori și norme stricte privind falimentul personal.
- (g) CERS ia act de măsurile care au fost puse în aplicare în Țările de Jos cu privire la sectorul imobiliar locativ. Printre acestea se numără limite privind raportul serviciul datoriei/venituri și raportul împrumut/garanții pentru creditele noi, care vor fi înăsprite în timp, precum și reduceri ale deductibilității fiscale a dobânzilor ipotecare. Deși aceste măsuri sunt adecvate, dată fiind natura vulnerabilităților din sectorul imobiliar locativ din Țările de Jos, acestea pot fi insuficiente pentru abordarea deplină a acestor vulnerabilități, întrucât cele mai multe măsuri sunt introduse doar treptat, iar calibrarea acestora nu va fi foarte strictă nici după punerea deplină în aplicare,

ADOPTĂ PREZENTUL AVERTISMENT:

CERS a identificat vulnerabilități pe termen mediu în sectorul imobiliar locativ din Țările de Jos 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 constau în nivelurile ridicate pe termen lung ale îndatorării gospodăriilor, împreună cu nivelul relativ scăzut al garanțiilor aferente ipotecilor. În special, există un grup însemnat de gospodării, în special deținătorii de ipoteci mai tineri, cu datorii care depășesc valoarea locuinței acestora.

Adoptat la Frankfurt pe Main, 22 septembrie 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Șeful secretariatului CERS

În numele Consiliului general al CERS