

AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC**din 27 iunie 2019****privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar rezidențial din Norvegia****(CERS/2019/14)**

(2019/C 366/11)

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, 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 de îndatorare 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 acesteia ca mijloc de diminuare a riscului sistemic.
- (4) Deși factorii ciclici joacă un rol important în alimentarea vulnerabilităților identificate pe piețele imobiliare rezidențiale din țările 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.

(1) 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⁽²⁾. Această evaluare a permis CERS să identifice o serie de vulnerabilități pe termen mediu în mai multe țări drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, ceea ce a condus la emiterea de avertismente către opt țări: Belgia⁽³⁾, Danemarca⁽⁴⁾, Luxemburg⁽⁵⁾, Țările de Jos⁽⁶⁾, Austria⁽⁷⁾, Finlanda⁽⁸⁾, Suedia⁽⁹⁾ și Regatul Unit⁽¹⁰⁾.
- (6) CERS a finalizat recent o evaluare sistematică și prospectivă la nivelul SEE a vulnerabilităților legate de sectorul imobiliar rezidențial⁽¹¹⁾.
- (7) În acest context, CERS a identificat în 11 țări, printre care se numără și Norvegia, anumite vulnerabilități pe termen mediu drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, care nu au fost abordate în mod suficient.
- (8) Evaluarea de către CERS a vulnerabilităților evidențiază următoarele în ceea ce privește Norvegia:
- (a) Îndatorarea gospodăriilor populației este foarte ridicată în comparație cu alte țări și cu anii anteriori, crescând constant în ultimii 10 ani. În plus, o proporție ridicată a împrumuturilor au rate variabile ale dobânzii, ceea ce, de asemenea, face gospodăriile populației vulnerabile la creșteri ale ratei dobânzii. Cu toate acestea, testarea la stres pentru creșteri ale ratei dobânzii a arătat că, în general, solicitanții de credite ipotecare ar putea face față cheltuielilor curente în cazul unui șoc privind ratele dobânzii. Prin urmare, riscul unor potențiale nerambursări din cauza creșterii ratelor dobânzii ar putea fi controlat.
- (b) Creditarea ipotecară a crescut pe termen mediu și constituie principalul factor care contribuie la creșterea creditării gospodăriilor populației. În plus, creditarea ipotecară are o importanță sistemică pentru sectorul bancar, întrucât reprezintă o pondere importantă în totalul creditelor acordate de instituțiile financiare. De asemenea, sectorul bancar poate fi expus riscurilor care provin din mediul internațional, din cauza ponderii ridicate a investitorilor străini care participă pe piața obligațiunilor garantate și a interconectării sistemului financiar al Norvegiei cu celelalte țări nordice.
- (c) Există semne de supraevaluare a prețurilor locuințelor, după o perioadă îndelungată de creștere majoră și persistentă a prețurilor locuințelor. În plus, în ultimele trimestre prețurile locuințelor s-au moderat, dar volumele tranzacțiilor nu au scăzut. Rata deținerii de locuințe prin credite ipotecare este ridicată, ceea ce ar putea face gospodăriile populației vulnerabile la condiții economice și financiare nefavorabile sau la evoluții negative pe piața imobiliară rezidențială.
- (d) Un șoc economic sau financiar ar putea să conducă la materializarea unor riscuri directe și indirecte pentru stabilitatea financiară, date fiind vulnerabilitățile menționate mai sus. Riscurile directe potențiale pentru sistemul bancar din Norvegia se referă la potențiale pierderi din credite rezultate din credite ipotecare noi, deoarece aceste credite au fost acordate într-un mediu caracterizat prin prețuri posibil supraevaluate ale locuințelor. De asemenea, gospodăriile populației pot suferi un efect negativ asupra avuției sau o trecere la capital propriu negativ în cazul în care scăderea prețurilor locuințelor este semnificativă. În plus, în cazul în care, de exemplu, șomajul crește și/sau creșterea veniturilor gospodăriilor populației se diminuează, pentru anumite gospodării poate deveni dificilă rambursarea datorțiilor. Efectele negative asociate asupra avuției și veniturilor gospodăriilor populației pot amplifica șocul inițial în cazul în care gospodăriile populației trebuie să-și reducă consumul pentru a-și rambursa creditele pentru locuințe. Aceasta ar putea conduce la efecte secundare și la o creștere a riscurilor pentru instituțiile de credit și pentru sistemul financiar.

(2) 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.

(3) 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).

(4) 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).

(5) 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).

(6) 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).

(7) 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).

(8) 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).

(9) 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).

(10) 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).

(11) 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.

- (e) CERS ia act de faptul că Norvegia a pus în aplicare un set cuprinzător de măsuri bazate pe debitor și pe capital, care urmăresc să asigure reziliența atât a instituțiilor de credit, cât și a debitorilor. Nivelul minim al pierderii în caz de nerambursare (*loss-given-default*) (LGD) și cerințele pentru modelele de probabilitate de nerambursare (*probability of default*) (PD) ⁽¹²⁾, împreună cu amortizorul anticiclic de capital, sunt măsuri importante bazate pe capital menite să asigure capacitatea instituțiilor de credit de a absorbi pierderile generate de un potențial șoc economic sau financiar. În plus, autoritățile din Norvegia au activat o gamă largă de măsuri bazate pe debitor: o combinație de limite ale raportului împrumut/garanții (LTV) și ale raportului datorii/venituri (DTI) și teste de accesibilitate. Efectele măsurilor bazate pe debitor au fost documentate și a existat o scădere a ponderii ipotecilor cu valori ridicate în legătură cu raporturile cărora li se aplică limitele. În pofida eforturilor substanțiale depuse în domeniul politicii macroprudențiale, riscurile sistemice legate de piața imobiliară rezidențială rămân ridicate în Norvegia.
- (f) Măsurile de politică macroprudențială actuale sunt evaluate drept corespunzătoare pentru a diminua riscurile sistemice identificate în legătură cu vulnerabilitățile din sectorul imobiliar rezidențial din Norvegia. Cu toate acestea, există încă riscuri sistemice considerabile referitoare la piața imobiliară rezidențială din Norvegia și, din aceste motive, politica macroprudențială este evaluată drept parțial suficientă. În domeniul politicii macroprudențiale, diminuarea vulnerabilităților identificate a reprezentat o preocupare primară, conducând la un set cuprinzător de măsuri. Cu toate acestea, politicile macroprudențiale ar putea fi completate cu măsuri mai ample de diminuare sau eliminare a factorilor care facilitează sau promovează creșterea îndatorării gospodăriilor populației. Aceste politici ar trebui să sprijine măsurile macroprudențiale actuale pentru a aborda eficient și eficace vulnerabilitățile rămase identificate pe piața imobiliară rezidențială din Norvegia, fără a genera costuri excesive pentru economia reală și pentru sistemul financiar din Norvegia. Politici suplimentare ar putea include eliminarea stimulentei în sensul îndatorării mai ridicate a gospodăriilor populației, prin creșterea eficienței pe piața locuințelor de închiriat și prin dezvoltarea ocupării locuințelor de către proprietari, precum și prin asigurarea unei oferte adecvate de locuințe. Dacă nu sunt luate alte măsuri, iar vulnerabilitățile nu se diminuează sau dacă acestea cresc din cauza evoluțiilor economice și financiare, măsurile macroprudențiale existente ar putea fi înăsprite sau noi măsuri macroprudențiale ar putea fi activate.
- (9) Atunci când se activează orice măsuri pentru abordarea vulnerabilităților identificate, calibrarea și introducerea treptată a acestora ar trebui să țină seama de poziția Norvegiei în cadrul ciclurilor economice și financiare, precum și de orice implicații potențiale în ceea ce privește costurile și beneficiile aferente.
- (10) 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 Norvegia drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, care pot avea potențialul de a genera consecințe negative grave pentru economia reală. Din perspectivă macroprudențială, CERS consideră drept principală vulnerabilitate îndatorarea ridicată a gospodăriilor populației, asociată creșterii pe termen lung a prețurilor locuințelor și potențialei supraevaluări a acestora.

Adoptat la Frankfurt pe Main, 27 iunie 2019.

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

⁽¹²⁾ Norvegia are cerințe mai stricte pentru abordarea existentă bazată pe modele interne de rating cu privire la creditele ipotecare rezidențiale, inclusiv un nivel minim al LGD de 20 % și cerințe specifice pentru calcularea PD pentru creditele ipotecare. Autoritățile naționale raportează că nivelul minim al LGD și cerințele PD contribuie la creșterea ponderii medii de risc a creditelor ipotecare rezidențiale pentru băncile norvegiene care utilizează modele interne de rating.