

AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC
din 2 decembrie 2021
privind vulnerabilitățile pe termen mediu din sectorul imobiliar locativ din Bulgaria
(CERS/2021/12)
(2022/C 122/03)

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 articolul 3 alineatul (2) litera (c) și articolele 16 și 18,

având în vedere Decizia CERS/2011/1 a Comitetului european pentru risc sistemic din 20 ianuarie 2011 de adoptare a Regulamentului de procedură al Comitetului european pentru risc sistemic ⁽²⁾, în special articolul 18,

întrucât:

- (1) Locuințele constituie un sector esențial al economiei reale și reprezintă o componentă majoră a avuției gospodăriilor și a creditării bancare. Bunurile imobiliare locative (BIL) constituie o componentă importantă a activelor gospodăriilor, iar creditele pentru locuințe reprezintă deseori o parte importantă a bilanțului băncilor. În plus, construcția de locuințe este de obicei o componentă importantă a economiei reale ca sursă de locuri de muncă, investiții și creștere economică.
- (2) Crizele financiare din trecut și experiențele din multe țări au demonstrat că dezvoltarea nesustenabilă de pe piețele imobiliare poate avea repercusiuni grave asupra stabilității sistemului financiar și a economiei în ansamblu în orice 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 la portofoliile de credite ipotecare din cauza unor condiții economice și financiare nefavorabile și din cauza unor evoluții negative simultane pe piața BIL. Efectele indirecte se referă la ajustări ale consumului gospodăriilor, acestea având consecințe suplimentare pentru economia reală și pentru stabilitatea financiară.
- (3) Piețele imobiliare sunt susceptibile la evoluții ciclice. Expunerea excesivă la riscuri, nivelul excesiv al efectului de levier și stimulentele nealiniată 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 BIL pentru stabilitatea financiară și macroeconomică, încercarea de a preveni acumularea de vulnerabilități pe piețele BIL 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 BIL ale țărilor din Spațiul Economic European (SEE), aceste vulnerabilități au fost antrenate și de factori structurali. Acești factori structurali pot include un deficit de ofertă de locuințe, care a exercitat presiuni în sensul creșterii prețurilor locuințelor și a datoriilor gospodăriilor care își cumpără propria locuință, și alte politici publice care pot funcționa ca un stimulent pentru supraîndatorarea gospodăriilor. 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 BIL la nivelul țărilor individuale, fără a genera costuri excesive pentru economia reală și pentru sistemul financiar.
- (5) Izbucnirea pandemiei de COVID-19 în 2020 și criza conexasă nu au condus la un declin ciclic al piețelor imobiliare. Dimpotrivă, după o perioadă de creștere treptată și în contextul unui mediu caracterizat de rate scăzute ale dobânzii, creșterea prețurilor reale ale locuințelor și a împrumuturilor s-a accelerat și mai mult în mai multe țări, depășind cu mult creșterea veniturilor gospodăriilor. Pentru a atenua impactul pandemiei și incertitudinea

⁽¹⁾ JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ JO C 58, 24.2.2011, p. 4.

economică rezultată, au fost puse în aplicare diverse măsuri și politici, cum ar fi moratoriile și garanțiile publice. În acest context politic larg, măsurile macroprudențiale planificate anterior au fost relaxate temporar sau activarea lor a fost amânată în unele țări. Îmbunătățirea constatată în prezent a situației economice permite o ajustare a politicii macroprudențiale în țările în care vulnerabilitățile legate de BIL au continuat să se acumuleze.

- (6) Comitetul european pentru risc sistemic (CERS) a finalizat recent o evaluare sistematică și prospectivă la nivelul SEE a vulnerabilităților legate de BIL.
- (7) În ceea ce privește Bulgaria, această evaluare recentă a arătat că:
- Prețurile reale ale locuințelor s-au mărit moderat în ultimii doi ani în Bulgaria, crescând în medie cu aproximativ 3,5 % de la an la an până la jumătatea anului 2020. De atunci, creșterea prețurilor reale ale locuințelor s-a accelerat până la aproximativ 7 % la jumătatea anului 2021, reflectând, de asemenea, efectele de bază ale unei creșteri mai scăzute a prețurilor locuințelor în prima jumătate a anului 2020. Estimările Băncii Naționale a Bulgariei arată că prețurile locuințelor au fost ușor supraevaluate la sfârșitul anului 2020.
 - Totodată, ritmul anual de creștere a împrumuturilor acordate gospodăriilor pentru achiziționarea de locuințe s-a accelerat semnificativ în ultimii ani în Bulgaria, ajungând la 13 % în termeni reali în luna august 2021.
 - Potrivit Autorității bancare europene, nivelul creditelor neperformante din sectorul BIL în Bulgaria a fost de 5,3 % în al doilea trimestru al anului 2021 ^(*). În același timp, rata ridicată de acoperire a acestor împrumuturi (48,1 % comparativ cu 25,7 % pentru Uniune în ansamblu) este un factor atenuant important.
 - În acest context, gradul de îndatorare a gospodăriilor din Bulgaria a fost relativ scăzut, dar a crescut într-o oarecare măsură în timpul pandemiei de COVID-19. În plus, ponderea deținătorilor de locuințe cu ipotecă este foarte scăzută. Prin urmare, stocul de credite ipotecare se situează la un nivel relativ scăzut în Bulgaria, reprezentând 27 % din PIB în total (și anume, inclusiv creditele pentru întreprinderi garantate cu proprietăți imobiliare comerciale), comparativ cu 52 % pentru întreaga Uniune în 2020. Cu toate acestea, marea majoritate a împrumuturilor au rate variabile, ceea ce face gospodăriile vulnerabile la variațiile semnificative ale ratei dobânzii.
 - În același timp, băncile care își desfășoară activitatea în Bulgaria au un nivel relativ ridicat de fonduri proprii, rata fondurilor proprii de nivel 1 ajungând la 24 % în decembrie 2020. Astfel, dacă vulnerabilitățile legate de piața BIL continuă să crească, capacitatea ridicată de absorbție a sectorului bancar ar fi un factor de atenuare a riscurilor la adresa stabilității financiare care s-ar putea acumula. O altă specificitate a sectorului bancar este utilizarea predominantă a abordării standardizate pentru expunerile la riscul de credit, care atenuază riscurile potențiale legate de BIL. Ponderea activelor ponderate în funcție de risc ca proporție din totalul activelor rămâne peste 50 %. În consecință, ponderea de risc efectivă a băncilor care utilizează abordarea standardizată pentru creditele BIL acordate gospodăriilor este de 48 %, în timp ce ponderea de risc efectivă a băncilor care utilizează ratinguri interne este de 25 %.
 - În comparație cu țările Uniunii în ansamblu, deși ponderea creditelor ipotecare în portofoliile băncilor este limitată, iar nivelul de îndatorare a gospodăriilor este în prezent scăzut, condițiile favorabile pentru finanțarea creditelor ipotecare ar putea prezenta un risc, pe termen mediu, de evoluție în spirală între prețurile locuințelor și creditele ipotecare. Pe de o parte, creșterea prețurilor locuințelor înseamnă că valoarea garanțiilor reale pentru creditele imobiliare crește, permițând astfel un efect de levier mai mare din partea debitorilor. Pe de altă parte, creșterea prețurilor locuințelor este, de obicei, însoțită de evoluții macroeconomice pozitive, care pot conduce la relaxarea standardelor de creditare respectate de furnizorii de credite. În același timp, creșterea ofertei de credite imobiliare poate reprezenta o presiune suplimentară în sensul creșterii prețurilor locuințelor. Pe termen mediu, o astfel de spirală ar putea duce la o bulă a prețurilor locuințelor determinată de credite și la gospodării excesiv de îndatorate.
 - CERS ia act de mai multe măsuri care sunt în vigoare în Bulgaria și care atenuază vulnerabilitățile actuale ale BIL. În special, rata pozitivă a amortizorului anticiclic de capital (AAC) este un instrument adecvat pentru a aborda vulnerabilitățile legate de creșterea rapidă a creditelor, care a fost larg răspândită în toate sectoarele, și pentru a spori reziliența sectorului bancar. În septembrie 2021 s-a decis majorarea AAC de la 0,5 % la 1 % începând cu 1 octombrie 2022. CERS constată, de asemenea, că în Bulgaria a fost instituit un cadru juridic pentru măsurile

(*) Tabloul de riscuri al Autorității bancare europene, disponibil la adresa: <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>

bazate pe debitori în 2019 și că, în conformitate cu articolul 124 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului (*), se aplică un prag al ponderii de risc creditelor ipotecare cu un raport împrumut/valoare relativ mai mare pentru băncile care urmează abordarea standardizată. O pondere de 35 % se aplică unei părți a expunerii garantate cu ipotecă asupra proprietăților imobiliare locative care nu depășește 70 % din valoarea colateralului.

- h. Dintr-o perspectivă orientată spre viitor și ținând seama de perspectiva riscului pe termen mediu, mixul actual de politici macroprudențiale este considerat parțial adecvat și parțial suficient. Pe lângă măsurile bazate pe capital aplicate în prezent, introducerea unor măsuri bazate pe debitori ar fi adecvată pentru a acționa preventiv împotriva posibilei acumulări a unei spirale între prețurile locuințelor și creditul ipotecar.
- (8) La activarea oricăror măsuri pentru abordarea vulnerabilităților identificate, calibrarea și introducerea treptată a acestora ar trebui să țină seama de poziția Bulgariei în cadrul ciclurilor economice și financiare, precum și de orice implicații potențiale în ceea ce privește costurile și beneficiile aferente.

ADOPTĂ PREZENTUL AVERTISMENT:

CERS a identificat vulnerabilități pe termen mediu în sectorul imobiliar locativ din Bulgaria drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, care pot avea potențialul unor consecințe negative grave pentru economia reală. Din perspectivă macroprudențială, CERS consideră că principalele vulnerabilități sunt creșterea puternică a creditelor ipotecare, semnele de supraevaluare a prețurilor locuințelor și absența unor măsuri bazate pe debitori care ar putea atenua acumularea riscurilor legate de sectorul BIL.

Adoptat la Frankfurt pe Main, 2 decembrie 2021.

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

(*) Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012 (JO L 176, 27.6.2013, p. 1)