

AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC**din 2 decembrie 2021****privind vulnerabilitățile pe termen mediu din sectorul imobiliar locativ din Ungaria****(CERS/2021/15)**

(2022/C 122/06)

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 imobile 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 nealiniate 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 acestora 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 economică rezultată, au fost puse în aplicare diverse măsuri și politici, cum ar fi moratoriile și garanțiile publice. În

⁽¹⁾ JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ JO C 58, 24.2.2011, p. 4.

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 Ungaria, această evaluare recentă a arătat că:
- Creșterea anuală a prețurilor reale ale locuințelor a fost de aproape 10 % sau a depășit acest procent în perioada 2015-2019 și a fost deosebit de pronunțată în Budapesta. Potrivit estimărilor realizate de Magyar Nemzeti Bank (MNB), acest dinamism a condus la o supraevaluare semnificativă, atingând un vârf de 18 % în Budapesta și de 3 % în întreaga țară în trimestrul III 2019. Datele MNB indică faptul că evoluția prețurilor a variat semnificativ în diferite părți ale țării. Pe de o parte, în termeni reali, prețurile locuințelor din Budapesta au început să scadă la sfârșitul anului 2019, au stagnat sau au scăzut ușor în 2020 și au rămas moderate în prima jumătate a anului 2021. Pe de altă parte, prețurile s-au accelerat către o creștere de două cifre în alte zone, în special în municipalitățile mai mici și în zonele rurale, în care gospodăriile erau eligibile pentru subvenții guvernamentale pentru achiziționarea de locuințe. Dintr-o perspectivă orientată spre viitor, relansarea turismului internațional va fi un factor determinant important pentru evoluția prețurilor locuințelor în Budapesta. În întreaga țară, utilizarea în continuare a diferitelor programe de subvenții guvernamentale ⁽³⁾ poate contribui la presiunile exercitate de cerere asupra prețurilor locuințelor, în timp ce taxa preferențială pe valoarea adăugată pentru noile construcții ⁽⁴⁾ poate reduce constrângerile legate de ofertă pe termen mediu.
 - Creditele ipotecare au crescut puternic începând cu jumătatea anului 2018, cu rate de creștere anuale reale mai mari sau apropiate de 5 %. Deși, potrivit estimărilor MNB, doar aproximativ jumătate din tranzacțiile imobiliare au fost realizate prin credite bancare în anul 2020, ritmul anual real de creștere a creditelor ipotecare s-a accelerat până la o medie de 6,8 % în perioada ianuarie-august 2021. Între timp, creșterea reală a creditelor gospodăriilor s-a ridicat la o medie de 10 % de la un an la altul. Deși această creștere a depășit creșterea reală a creditelor ipotecare, ea a fost determinată de creșterea împrumuturilor pre-natale de sprijin pentru copii, precum și de ponderea împrumuturilor pentru locuințe sub formă de moratoriu (31 % din totalul creditelor BIL și 42 % din creditele BIL eligibile se aflau încă în moratoriul respectiv și, prin urmare, nu se amortizaseră în iunie 2021). Fără efectul moratoriului, creșterea anuală reală a creditelor ipotecare și a creditelor pentru gospodării în prima jumătate a anului 2021 a atins 0,7 % și, respectiv, 2,7 %, conform estimărilor MNB. Gama largă de programe de subvenții guvernamentale, inclusiv programul suplimentar de subvenții guvernamentale introdus la începutul anului 2021, a contribuit, de asemenea, la creșterea creditelor gospodăriilor ⁽⁵⁾.
 - Chiar dacă împrumuturile ipotecare au beneficiat de rate foarte ridicate ale raportului foarte mare între volumul creditului și valoarea proprietății imobiliare (LTV) înainte de 2008, 90 % din stocul de împrumuturi aveau un raport între volumul creditului și valoarea proprietății imobiliare mai mic de 80 % în prima jumătate a anului 2021. Acesta a fost, într-o anumită măsură, rezultatul unei creșteri rapide a prețurilor locuințelor și al amortizării împrumuturilor vechi. În plus, raporturile între volumul creditului și valoarea proprietății imobiliare au fost limitate la 80 % începând din 2015 pentru împrumuturile noi. Cu toate acestea, în ceea ce privește raportul dintre ponderea serviciului datoriei bancare în venit (DSTI), aproximativ 22 % din creditele ipotecare existente și aproape 25 % din creditele ipotecare noi (exprimate în termeni de volum) în prima jumătate a anului 2021 au înregistrat ponderi ale DSTI cuprinse între 40 % și 60 %. Acest lucru a fost parțial rezultatul unor limite mai mari ale ratei DSTI pentru debitorii cu venituri ridicate, a căror pondere din noile credite a crescut: în prima jumătate a anului 2021, aproximativ 60 % din noile credite pentru locuințe au fost eligibile pentru limitele mai mari de 60 % ale limitei raportului DSTI (cu un venit net lunar al debitorilor peste pragul regulamentar de 500 000 HUF), iar 5 % din creditele noi pentru locuințe aveau o rată DSTI de peste 50 %. Chiar dacă scadențele noilor împrumuturi au crescut ușor, potrivit MNB, dovezile nu sugerează că scadențele mai lungi sunt utilizate din ce în ce mai mult pentru a eluda limitele existente pentru ratele DSTI.
 - Ratele fixe ale dobânzii au devenit mai frecvent utilizate în legătură cu creditele pentru gospodării după ce MNB a introdus o marcă de certificare în 2017. Acest lucru este valabil numai pentru creditele pentru locuințe cu o perioadă fixă a dobânzii de cel puțin cinci ani. Expansiunea împrumuturilor pentru locuințe cu perioade mai lungi de stabilire a ratei dobânzii a fost amplificată și mai mult de limitele inferioare ale ratelor DSTI, aplicabile din octombrie 2018, pentru creditele ipotecare cu o perioadă fixă a ratei dobânzii mai mică de 10 de ani.

⁽³⁾ Subvenția pentru achiziționarea de locuințe și împrumuturile pre-natale de sprijin pentru copii, care reprezintă un împrumut fără dobândă, fără limite în ceea ce privește destinația.

⁽⁴⁾ Taxa preferențială pe valoarea adăugată pentru construcții noi a fost reintrodusă în ianuarie 2021 și oferă beneficii pentru locuințele finalizate până în 2026 (cu autorizații de construcție emise până în 2022).

⁽⁵⁾ Programul suplimentar de subvenții guvernamentale oferă sprijin bugetar gospodăriilor care sunt deja implicate în programul de subvenționare a achiziționării de locuințe.

Începând din februarie 2021, aproximativ 75 % și 25 % din împrumuturile noi erau stabilite pentru 10 și, respectiv, 5 ani. Cu toate acestea, luând în considerare stocul de credite, împrumuturile cu perioade fixe mai scurte de un an au reprezentat în continuare aproape 40 % din creditele acordate, deși această pondere a scăzut treptat.

- e. Moratoriul asupra împrumuturilor legat de pandemia de COVID-19 a fost prelungit recent până în iunie 2022. Cu toate acestea, eligibilitatea în ceea ce privește moratoriul a fost redusă, iar stocul de credite acordate gospodăriilor rămase sub moratoriu reprezintă 5 % din portofoliul total de credite restante acordate gospodăriilor. Conform analizei MNB, creditele acordate în cadrul moratoriului anterior mai larg debitorilor din categoria gospodăriilor care sunt angajați în sectoare vulnerabile au reprezentat aproximativ 10 % din totalul creditelor restante.
 - f. CERS recunoaște măsurile macroprudențiale în vigoare în Ungaria care atenuează vulnerabilitățile imobiliare actuale, și anume limitele ratelor LTV și DSTI. În plus, CERS recunoaște că băncile au recunoscut în mod corespunzător creșterea riscului de credit ca urmare a moratoriului extins prin clasificarea unora dintre împrumuturi ca împrumuturi din etapa 2.
 - g. 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. Dacă vulnerabilitățile BIL continuă să crească, înăsprirea limitei ratei DSTI, completarea acesteia cu o limită de scadență și/sau introducerea unui amortizor de risc sistemic sau a unui amortizor anticiclic de capital ar contribui la atenuarea acestor vulnerabilități. 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 sau accesibilitatea dezechilibrată a locuințelor. Aceste politici ar trebui să sprijine măsurile macroprudențiale actuale pentru a aborda eficient și eficace vulnerabilitățile rămase identificate pe piața BIL din Ungaria, fără a genera costuri excesive pentru economia reală și pentru sistemul financiar din Ungaria. În Ungaria, subvențiile guvernamentale și împrumuturile de sprijin pot contribui la alimentarea cererii de locuințe ocupate de proprietari, conducând la o supraevaluare mai mare a prețurilor locuințelor, precum și la îndatorarea gospodăriilor, în contextul unei oferte insuficiente de locuințe. Prin urmare, alte politici ar putea include eliminarea stimulentei pentru creșterea gradului de îndatorare a gospodăriilor, în special a subvențiilor guvernamentale și a împrumuturilor de sprijin, precum și asigurarea unei oferte adecvate de locuințe și a unei piețe eficiente a chiriilor. Ar fi recomandabil ca, în trimestrele următoare, autoritățile naționale să continue să monitorizeze calitatea creditelor acordate gospodăriilor în cadrul moratoriului și să asigure provizioane adecvate pentru pierderile preconizate.
- (8) La activarea oricăror măsuri pentru abordarea vulnerabilităților identificate, calibrarea și introducerea treptată a acestora ar trebui să țină seama de poziția Ungariei 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 Ungaria drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, care pot avea potențialul unor consecințe negative grave pentru economia reală. Din perspectivă macroprudențială, CERS consideră principalele vulnerabilități ca fiind riscul din ce în ce mai mare de supraevaluare a prețurilor locuințelor, alături de creșterea rapidă a furnizării de credite ipotecare și de credite pentru gospodării, precum și de zone de vulnerabilități legate de debitorii cu un nivel ridicat al serviciului datoriei.

Adoptat la Frankfurt pe Main, 2 decembrie 2021.

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