

AVERTISMENTUL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC**din 2 decembrie 2021****privind vulnerabilitățile pe termen mediu din sectorul imobiliar locativ din Slovacia****(CERS/2021/16)**

(2022/C 122/07)

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 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 alineatul (1),

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 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 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 Slovacia, această evaluare recentă a arătat că:
- a. Prețurile locuințelor au crescut constant în termeni reali în Slovacia în ultimii cinci ani. În pofida înăsprii limitei obligatorii din punct de vedere juridic a raportului împrumut/valoare, rata de creștere a prețurilor locuințelor s-a accelerat de la începutul anului 2019. În timpul pandemiei de COVID-19, creșterile prețurilor s-au accelerat și mai mult, iar creșterea anuală reală a prețurilor locuințelor a ajuns la aproape 16 % în al doilea trimestru al anului 2021, al doilea cel mai ridicat nivel din Uniune. În plus, accesibilitatea locuințelor s-a redus în timp ca urmare a creșterii prețurilor locuințelor mai rapid decât venitul gospodăriilor. Conform indicatorilor de supraevaluare, există un risc din ce în ce mai mare de supraevaluare a prețurilor locuințelor. Dinamica prețurilor a fost susținută de o economie într-o fază expansionistă, de rate scăzute ale dobânzii, de economii mai mari ale gospodăriilor și de o cerere puternică de locuințe noi în condițiile unui deficit de ofertă.
 - b. Creșterea creditelor ipotecare în Slovacia a fost printre cele mai ridicate din Uniune în ultimii trei ani, în pofida măsurilor de politică, și, de asemenea, a rezistat șocului produs de pandemia de COVID-19. Piața creditelor ipotecare din Slovacia se caracterizează prin rate scăzute ale dobânzilor, o cerere puternică de credite ipotecare, amplificată de creșterea prețurilor locuințelor, precum și de o concurență intensă între creditori. În plus, sectorul bancar slovac este unul dintre cele mai expuse la activitățile imobiliare din țările SEE.
 - c. Gradul de îndatorare a gospodăriilor în Slovacia a crescut în ultimii ani din cauza activității intense de creditare. După ani de creștere cu două cifre a stocului datoriei reale a gospodăriilor, ritmul de creștere a gradului de îndatorare a gospodăriilor a scăzut, stabilizându-se la aproximativ 4 % în 2020. În pofida acestei încetiniri, care a avut loc și datorită măsurilor de politică macroprudențială (introducerea limitei dintre datorii și venituri și înăsprirea limitei dintre serviciul datoriei și venituri), creșterea gradului de îndatorare a gospodăriilor este în continuare printre cele mai ridicate din Uniune și s-a tradus printr-o creștere a ponderii datoriei în PIB. În timp ce gospodăriile și-au redus consumul pe parcursul pandemiei de COVID-19, cererea lor de credite pentru locuințe a rămas puternică. De fapt, refinanțarea împrumuturilor ipotecare a crescut recent și este adesea asociată cu majorarea valorii inițiale a împrumuturilor noționale. O altă vulnerabilitate rezultă din faptul că scadența unei proporții semnificative a împrumuturilor depășește vârsta de pensionare a debitorului. Atât aceste evoluții, cât și zonele de vulnerabilități trebuie monitorizate îndeaproape în viitor.
 - d. Acumularea vulnerabilităților menționate mai sus poate fi atribuită, de asemenea, unei serii de factori structurali, cum ar fi regimul fiscal favorabil în ceea ce privește piața imobiliară, precum și limitările în funcționarea pieței chiriilor.
 - e. CERS recunoaște că în Slovacia există o serie de măsuri menite să reducă vulnerabilitățile BIL actuale, inclusiv, în special, un set cuprinzător de măsuri bazate pe debitori pentru a aborda în mod adecvat riscurile subiacente legate de creditele ipotecare și vulnerabilitățile debitorilor. În plus, 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.
 - f. Dintr-o perspectivă orientată spre viitor și ținând seama de perspectiva riscului pe termen mediu, mixul actual de politici macroprudențiale este considerat adecvat și parțial suficient. Având în vedere acumularea continuă de zone de vulnerabilități, ar fi oportună ajustarea măsurilor existente bazate pe debitori. În cazul în care cumularea riscurilor ciclice continuă sau se intensifică vulnerabilitățile structurale, autoritățile slovace ar putea lua în considerare reconstruirea AAC sau introducerea unui amortizor de risc sistemic sectorial pentru a spori și mai mult reziliența la riscurile existente în sectorul BIL. În plus, activarea pragului de ponderare a riscului pentru expunerile BIL bazate pe ratinguri interne prin articolul 458 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului (*) constituie, de asemenea, o opțiune care ar spori reziliența sectorului bancar. Pe lângă măsurile macroprudențiale, luarea în considerare a ajustărilor regimului fiscal favorabil legat de BIL, precum și a măsurilor de îmbunătățire a funcționării pieței chiriilor ar putea atenua sursele de riscuri sistematice legate de sectorul BIL din Slovacia.

(*) 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).

- (8) La activarea oricăror măsuri pentru abordarea vulnerabilităților identificate, calibrarea și introducerea treptată a acestora ar trebui să țină seama de poziția Slovaciei 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 Slovacia drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, care pot avea potențialul unor consecințe negative grave pentru economia reală. Din punct de vedere macroprudențial, CERS consideră principalele vulnerabilități ca fiind riscul din ce în ce mai mare de supraevaluare a prețurilor locuințelor, împreună cu rata ridicată de creștere a prețurilor locuințelor și cu creșterea gradului de îndatorare a gospodăriilor, precum și cu zonele de risc legate de creșterea gradului de îndatorare a gospodăriilor și de acordarea de credite ipotecare.

Adoptat la Frankfurt pe Main, 2 decembrie 2021.

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