

SEGNALAZIONE DEL COMITATO EUROPEO PER IL RISCHIO SISTEMICO**del 22 settembre 2016****sulle vulnerabilità a medio termine nel settore immobiliare residenziale della Finlandia****(CERS/2016/08)**

(2017/C 31/05)

IL CONSIGLIO GENERALE DEL COMITATO EUROPEO PER IL RISCHIO SISTEMICO,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea,

visto il Regolamento (UE) n. 1092/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 novembre 2010, relativo alla vigilanza macroprudenziale del sistema finanziario nell'Unione europea e che istituisce il Comitato europeo per il rischio sistemico ⁽¹⁾, e in particolare gli articoli 3 e 16,

considerando quanto segue:

- (1) La passata esperienza in molti paesi evidenzia che il manifestarsi di vulnerabilità del settore immobiliare residenziale può determinare rischi significativi per la stabilità finanziaria nazionale e conseguenze gravi per l'economia reale, nonché, potenzialmente, propagarsi e ripercuotersi negativamente in altri paesi.
- (2) Recentemente il Comitato europeo per il rischio sistemico (CERS) ha condotto una valutazione sistematica e prospettica a livello di Unione delle vulnerabilità relative agli immobili residenziali. In questo contesto, il CERS ha individuato in otto paesi talune vulnerabilità a medio termine fonte di rischio sistemico per la stabilità finanziaria e potenziale causa di gravi conseguenze negative per l'economia reale.
- (3) La valutazione di vulnerabilità del CERS, in relazione alla Finlandia, evidenzia quanto segue:
 - a. Un indebitamento delle famiglie elevato e crescente è stato identificato come la principale vulnerabilità relativa agli immobili residenziali in Finlandia. Attualmente, i livelli del rapporto debito/reddito delle famiglie finlandesi hanno toccato un picco storico che supera la media dell'Unione. Ciò è dovuto al fatto che a fronte di un modesto aumento del reddito, le famiglie hanno continuato, al contempo, ad accumulare debito. Inoltre, il debito è concentrato in un gruppo relativamente ristretto di famiglie con un elevato livello di indebitamento. Tali famiglie risulterebbero particolarmente vulnerabili a condizioni economiche avverse o a evoluzioni negative del mercato immobiliare residenziale. In aggiunta, i mutui a tasso d'interesse variabile sono quelli più diffusi nel mercato finlandese dei mutui ipotecari, esponendo le famiglie al rischio di tasso d'interesse.
 - b. Negli ultimi anni, la significativa moderazione nell'indebitamento delle famiglie e nell'andamento dei prezzi delle abitazioni ha limitato in una certa misura i rischi per la stabilità finanziaria. In più, è comune per le famiglie finlandesi ammortizzare i debiti ipotecari e pertanto il rapporto prestito/valore medio per i mutui ipotecari in essere è considerevolmente inferiore di quello per i mutui di nuova erogazione.
 - c. Attualmente gli indicatori dei prezzi per gli immobili residenziali, come il rapporto prezzo/reddito e quello prezzo/canone di locazione sono prossimi alle medie di lungo periodo e ciò induce a ritenere che non vi siano prove univoche di sopravvalutazione nei prezzi degli immobili residenziali. Tuttavia, date le deboli prospettive economiche attuali dell'economia finlandese, sussiste il rischio di una diminuzione dei prezzi degli immobili residenziali in caso di shock economico negativo. Nel luglio 2016, è stato introdotto nella normativa finlandese un limite al rapporto prestito/valore per i mutui di nuova erogazione per l'acquisto di abitazioni al fine di assicurare una copertura di garanzia minima per i mutui ipotecari di nuova erogazione, utile in caso di discesa dei prezzi.
 - d. Le banche finlandesi hanno portafogli di prestiti ipotecari di ampie dimensioni con coefficienti di ponderazione del rischio inferiori a quelli delle omologhe europee. Inoltre, le banche finlandesi ricorrono ampiamente al finanziamento di mercato, dimostratosi una fonte meno stabile di finanziamento in episodi di instabilità finanziaria. A tali vulnerabilità si aggiungono l'elevata concentrazione del sistema bancario finlandese e la sua dimensione in rapporto all'economia. Per di più, l'interconnessione tra le banche della regione del Baltico settentrionale implica la possibilità di propagazioni transfrontaliere tra sistemi bancari in conseguenza delle difficoltà relative agli stress sugli immobili residenziali in tutti i paesi della regione. Tuttavia, le banche finlandesi rientrano tra quelle con un livello di capitalizzazione tra i più elevati dell'Unione e sono dotate di un patrimonio di qualità elevata. Alla luce dei coefficienti di solvibilità generalmente elevati delle banche finlandesi nonché delle riserve di capitale introdotte dalle autorità finlandesi, il sistema bancario appare resiliente a uno shock diretto del settore.

⁽¹⁾ GUL 331 del 15.12.2010, pag. 1.

- e. Uno shock economico o finanziario potrebbe far sì che alcuni dei suddetti rischi si concretizzino: ad esempio l'aumento della disoccupazione e/o la diminuzione dei redditi potrebbe rendere difficoltoso per alcune famiglie con un indebitamento elevato provvedere al servizio del debito e potrebbe far aumentare il numero dei mancati pagamenti di mutui ipotecari, determinando per le banche perdite dirette su crediti, specialmente se in combinazione con una diminuzione dei prezzi degli immobili residenziali. Inoltre, al verificarsi di uno scenario economico avverso, i relativi effetti negativi sul reddito e sulla ricchezza delle famiglie potrebbero rafforzare lo shock iniziale amplificando ulteriormente gli effetti negativi diretti e indiretti sulla stabilità finanziaria (ad esempio ove le famiglie siano costrette a ridurre i consumi per il servizio dei loro mutui ipotecari).
- f. Il CERS prende atto delle misure attuate in Finlandia relative al mercato immobiliare residenziale, compresa la graduale eliminazione della possibilità di dedurre a fini fiscali gli interessi pagati sui mutui ipotecari, il limite imposto al rapporto prestito/valore applicabile ai mutui ipotecari di nuova erogazione, le iniziative programmate per rafforzare l'adeguatezza dei requisiti patrimoniali per le esposizioni su mutui ipotecari, e l'introduzione anticipata di riserve di capitale (inclusi specifici requisiti per le banche di importanza sistemica). Mentre le misure politiche attuate sono appropriate in ragione della natura delle vulnerabilità relative agli immobili residenziali in Finlandia, esse possono non essere sufficienti a fronteggiarle in pieno. Mette conto rilevare, tuttavia, che le autorità finlandesi non hanno il potere giuridico di attuare altre pertinenti misure macroprudenziali come limiti al rapporto prestito/reddito, al rapporto debito/reddito o al rapporto servizio del debito/reddito, che potrebbero essere utilizzate per arginare ulteriori aumenti dell'indebitamento delle famiglie,

HA ADOTTATO LA PRESENTE SEGNALAZIONE:

Il CERS ha individuato vulnerabilità a medio termine nel settore degli immobili residenziali della Finlandia fonte di rischio sistemico per la stabilità finanziaria e causa potenziale di gravi ripercussioni negative per l'economia reale. Da un punto di vista macroprudenziale, il CERS ritiene che le principali vulnerabilità consistano nei livelli elevati e crescenti di indebitamento delle famiglie, che interessano in particolare alcuni gruppi di esse. Inoltre, se i rischi dovessero concretizzarsi, potrebbero verificarsi effetti di propagazione in altri paesi nella regione del Baltico settentrionale.

Fatto a Francoforte sul Meno, il 22 settembre 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Capo del segretariato del CERS

Per conto del Consiglio generale del CERS
