

DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICI ADVARSEL
af 22. september 2016
om sårbarheder på mellemlangt sigt i beboelsesejendomssektoren i Østrig
(ESRB/2016/05)
(2017/C 31/02)

DET ALMINDELIGE RÅD FOR DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICI HAR —

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde,

under henvisning til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1092/2010 af 24. november 2010 om makrotilsyn på EU-plan med det finansielle system og om oprettelse af et europæisk udvalg for systemiske risici⁽¹⁾, særlig artikel 3 og 16, og

ud fra følgende betragtninger:

- (1) Tidligere erfaringer i mange lande viser, at forekomsten af sårbarheder i beboelsesejendomssektoren kan føre til betydelige risici for den indenlandske finansielle stabilitet og have alvorlige negative konsekvenser for realøkonomien, samt at det kan have en negativ afsmitning på andre lande.
- (2) Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici (ESRB) har for nylig foretaget en systematisk og fremadskuende vurdering i hele EU af sårbarheder i forbindelse med beboelsesejendomme. I den forbindelse har ESRB i otte lande identificeret visse sårbarheder på mellemlangt sigt som en kilde til systemiske risici for den finansielle stabilitet, der kan have alvorlige negative konsekvenser for realøkonomien.
- (3) ESRB's sårbarhedsvurdering fremhæver følgende for Østrig:
 - a. Priserne på beboelsesejendomme i Østrig er steget hurtigt, navnlig siden 2011. Indtil for nylig var udviklingen i huspriserne meget kraftigere i Wien end i resten af Østrig. Men på det seneste har den årlige vækst i huspriserne uden for Wien været betydelig og har ligget over væksten i Wien. Denne udvikling har ført til et niveau for ejendomspriserne, der synes at ligge over de indenlandske fundamentale faktorer set i forhold til udviklingen på langt sigt, særligt i Wien⁽²⁾. Ifølge Österreichische Nationalbanks (OeNB) estimater er huspriserne i resten af landet dog stort set på niveau med de fundamentale faktorer.
 - b. På det seneste har der sideløbende med den kraftige udvikling i huspriserne været en solid vækst i realkreditlån-givningen. Resultaterne af en undersøgelse foretaget af Österreichische Nationalbank peger på en nedgang i kreditstandarderne. Endvidere peger de på, at andelen af nye realkreditlåntagere med en høj gæld i forhold til indkomst og en høj belåningsgrad har været stigende. Resultaterne fra Österreichische Nationalbanks undersøgelse skal dog tolkes med varsomhed som følge af den store varians i undersøgelsens resultater fra bank til bank, den lille stikprøvestørrelse og den skiftende sammensætning af prøvegrundlaget. Men generelt kan husholdninger, der har en høj gældsætning i forhold til deres indkomst eller til værdien af deres ejendom, være særligt sårbare over for økonomiske stød såsom en stigning i arbejdsløsheden, et fald i husholdningernes indkomst eller et fald i priserne på beboelsesejendomme. Under sådanne omstændigheder kan det være vanskeligere for husholdningerne at servicere deres gæld, og antallet af misligholdte realkreditlån kan stige, hvilket kan føre til direkte kredittab for bankerne, navnlig i tilfælde af et fald i priserne på beboelsesejendomme. Hvis der opstår et negativt scenarie for økonomien, vil den dermed forbundne negative indkomst i husholdningerne og de negative formueeffekter kunne forstærke det oprindelige stød, hvilket yderligere vil styrke de negative direkte og indirekte følgevirkninger for den finansielle stabilitet (f.eks. hvis husholdningerne er nødt til at skære i forbruget for at kunne servicere deres realkreditlån). Det er nødvendigt med flere oplysninger om kreditstandarderne baseret på et bredere udsnit af de finansielle formidlere for at kunne vurdere, hvilken systemisk virkning en eventuel forringelse af kreditstandarderne vil have.
 - c. Generelt gør en hurtig vækst i priserne på beboelsesejendomme, der overstiger væksten i husholdningernes indkomst, som det for nylig har været tilfældet i Østrig, det vanskeligere for husholdningerne at købe deres egen bolig og kan føre til en generel stigning i husholdningernes gældsætning og/eller en stigning i gruppen af husholdninger med et højt gælds niveau. Med en robust vækst i kreditgivningen og boligpriserne er der endvidere en risiko for, at kreditstandarderne vil blive lempet yderligere.

⁽¹⁾ EUT L 331 af 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ Baseret på estimater fra Österreichische Nationalbank (OeNB) og Den Europæiske Centralbank (ECB).

- d. De østrigske bankers eksponering over for realkreditlån er lav i forhold til andre EU-lande. Dette hænger sammen med den lave andel af boligejere⁽¹⁾ og den moderate andel af boligejere i Østrig, der har optaget realkreditlån. De østrigske bankers samlede eksponering over for fast ejendom, herunder også udlån til byggesektoren og lignende, er dog noget højere end i andre EU-lande. De gennemsnitlige risikovægte for østrigske banker, der anvender den interne ratingbaserede metode, ligger et godt stykke over EU-gennemsnittet. Det gør, at den østrigske banksektor er forholdsmæssigt mindre sårbar over for potentielle direkte risici fra beboelsesejendomssektoren. Det skal dog bemærkes, at den samlede gennemsnitlige kapitalisering for østrigske banker ligger lidt under EU-gennemsnittet.
- e. En analyse af de sårbarheder, der gør sig gældende for Østrig, viser, at der både er afbødende og skærpende faktorer. De skærpende faktorer omfatter en betydelig andel af variabelt forrentede lån (for både nye lån og i beholdningen af eksisterende lån) og eksisterende boliglån i udenlandsk valuta, hvilket eksponerer boligejerne mod henholdsvis rente- og valutarisici. Andelen af realkreditlån med variabel rente, eller som er udstedt i udenlandsk valuta, har dog været faldende. Endvidere viser en række analyser, at særligt låntagere, der har optaget realkreditlån i udenlandsk valuta i Østrig, har betydelige risikobuffere, der afbøder de dermed forbundne sårbarheder. Andre vigtige risikobegrænsende faktorer omfatter en forholdsvis lav andel af boligejere, som har været stabil i årtier, kombineret med et veludviklet lejemarked og et samlet set moderat gældsætningsniveau for husholdningerne. Desuden afdrages der på de fleste realkreditlån, og det synes at være de mere velstående husholdninger, der står for gældsætningen.
- f. ESRB bemærker de foranstaltninger, som de østrigske myndigheder har indført, herunder en forventning om holdbare kreditstandarder, som er blevet kommunikeret til bankerne⁽²⁾. I tillæg hertil har Financial Market Stability Board (FMSB) i Østrig henstillet, at finansministeriet udvider den makroprudentielle værktøjskasse med låntagerbaserede makroprudentielle instrumenter i forbindelse med finansiering af ejendomme for at sikre, at FMSB kan reagere på systemiske risici, der opstår som følge af en uholdbar udvikling på ejendomsmarkedet⁽³⁾. Priserne på beboelsesejendomme og realkreditlångivningen stiger kraftigt, der er grupper af husholdninger, der har en høj gældsætning, og der er visse tegn på en lempelse af kreditstandarderne. De politiske foranstaltninger, som de østrigske myndigheder har truffet, er ganske vist passende i forhold til arten af sårbarheder i beboelsesejendomssektoren i Østrig, men er måske ikke tilstrækkelige til at afhjælpe dem fuldt ud —

VEDTAGET DENNE ADVARSEL:

ESRB har identificeret sårbarheder på mellemlangt sigt i beboelsesejendomssektoren i Østrig som en kilde til systemiske risici for den finansielle stabilitet, der kan have alvorlige negative konsekvenser for realøkonomien. Ud fra et makroprudentielt perspektiv mener ESRB, at de primære sårbarheder er den kraftige vækst, særligt på det seneste, i priserne på beboelsesejendomme og realkreditlångivningen samt risikoen for en yderligere lempelse af kreditstandarderne.

Udfærdiget i Frankfurt am Main, den 22. september 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leder af ESRB's sekretariat

på vegne af ESRB's Almindelige Råd

⁽¹⁾ Særligt i Wien er andelen af boligejere lav — 82 % af husholdningerne er lejere.

⁽²⁾ Som følge af ESRB's afgørelse om at udstede denne advarsel har FMSB i Østrig drøftet holdbare kreditstandarder i beboelsesejendomssektoren på sit møde den 23. september 2016.

⁽³⁾ FMSB's henstilling er offentligt tilgængelig: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>.