

AVISO DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO
de 22 de septiembre de 2016
sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Austria
(JERS/2016/05)
(2017/C 31/02)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

Visto el Reglamento (UE) n.º 1092/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, relativo a la supervisión macroprudencial del sistema financiero en la Unión Europea y por el que se crea una Junta Europea de Riesgo Sistémico ⁽¹⁾, en particular los artículos 3 y 16,

Considerando lo siguiente:

- (1) La experiencia de muchos países enseña que la manifestación de vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial puede provocar riesgos significativos para la estabilidad financiera nacional y graves efectos negativos en la economía real, así como contagios negativos en otros países.
- (2) La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ha concluido recientemente una evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de toda la Unión, de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial. En este contexto, la JERS ha detectado en ocho países ciertas vulnerabilidades a medio plazo que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real.
- (3) La evaluación de vulnerabilidad por la JERS destaca lo siguiente respecto de Austria:
 - a. Los precios de los inmuebles residenciales en Austria vienen experimentando un rápido incremento especialmente desde 2011. Hasta hace poco, la dinámica de los precios inmobiliarios era mucho más fuerte en Viena que en el resto de Austria. Sin embargo, el incremento anual de dichos precios fuera de Viena ha sido significativo últimamente y ha sobrepasado al de la capital. Esta evolución ha llevado a un nivel de precios inmobiliarios que parece exceder las variables fundamentales si se tiene en cuenta la evolución de estas a largo plazo, sobre todo en Viena ⁽²⁾. No obstante, en el resto del país los precios inmobiliarios son en general acordes con las variables fundamentales según las estimaciones del Oesterreichische Nationalbank (OeNB).
 - b. Más recientemente, la fuerte dinámica de los precios inmobiliarios ha coincidido con el fuerte crecimiento del crédito hipotecario. Los resultados de una encuesta del OeNB sobre los criterios de concesión de préstamos indican que estos se han relajado y que, además, aumenta el porcentaje de nuevos deudores hipotecarios con elevadas ratios deuda-ingresos y préstamo-valor. Sin embargo, los resultados de la encuesta del OeNB deben interpretarse con cautela si se tiene en cuenta la gran varianza de los mismos entre entidades de crédito y el tamaño y composición variable de la muestra, aunque, en general, los hogares que pasan a estar muy endeudados en relación con sus ingresos o el valor de sus inmuebles pueden ser especialmente vulnerables a perturbaciones económicas como el aumento del desempleo o el descenso de los ingresos familiares o los precios de los inmuebles residenciales. En estas circunstancias, los hogares pueden encontrar mayores dificultades para pagar sus deudas, y puede producirse un aumento del número de impagos de hipotecas que ocasione pérdidas crediticias directas a las entidades de crédito, especialmente en caso de reducción de los precios de los inmuebles residenciales. Además, si se materializa un escenario adverso para la economía, sus efectos asociados negativos en los ingresos y la riqueza de los hogares pueden reforzar la perturbación inicial, intensificando sus efectos negativos directos e indirectos en la estabilidad financiera (por ejemplo, si los hogares tienen que reducir el consumo para poder pagar sus hipotecas). Se necesita más información sobre los criterios de concesión de préstamos basada en una muestra más amplia de los intermediarios financieros para evaluar la repercusión sistémica de una posible relajación de dichos criterios.
 - c. En general, un crecimiento rápido de los precios de los inmuebles residenciales que exceda el crecimiento de los ingresos de los hogares, como se ha observado recientemente en Austria, dificulta el acceso a la propiedad inmobiliaria de los hogares y puede provocar un aumento general de su endeudamiento o un aumento del grupo de hogares con niveles de deuda elevados. Además, dada la fuerte dinámica del crédito y los precios inmobiliarios, existe un riesgo de mayor relajación de los criterios de concesión de préstamos.

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ Según las estimaciones del Oesterreichische Nationalbank (OeNB) y del Banco Central Europeo (BCE).

- d. Las exposiciones hipotecarias de las entidades de crédito austriacas son bajas comparadas con las de otros países de la Unión. Este dato guarda relación con el bajo índice de propietarios ⁽¹⁾ y, dentro de estos, el moderado porcentaje de deudores hipotecarios, que existe en Austria. Sin embargo, las exposiciones totales de las entidades de crédito austriacas a la actividad inmobiliaria, incluidos también los préstamos a la construcción, etc., son algo más elevadas si se comparan con las de otros países de la Unión. Las ponderaciones medias por riesgo de las entidades de crédito austriacas que aplican modelos basados en calificaciones internas son muy superiores a la media de la Unión, por lo que el sector bancario de Austria es relativamente menos vulnerable a posibles riesgos directos del sector inmobiliario residencial. Obsérvese, no obstante, que la capitalización media general de los bancos austriacos es ligeramente inferior a la media de la Unión.
- e. Cuando se analiza la naturaleza de las vulnerabilidades observadas en Austria, se encuentran factores atenuantes y factores agravantes. Entre los agravantes están el porcentaje significativo de préstamos a tipo de interés variable (tanto nuevos préstamos como préstamos ya existentes) y el volumen de préstamos para adquisición de vivienda en moneda extranjera, factores que exponen a los hogares, respectivamente, a riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio. No obstante, el porcentaje de préstamos hipotecarios a tipo de interés variable o emitidos en moneda extranjera viene reduciéndose. Además, varios análisis muestran que en particular los deudores de préstamos para adquisición de vivienda en moneda extranjera en Austria poseen considerables colchones contra riesgos que atenúan las vulnerabilidades correspondientes. Otros factores atenuantes de importancia son el índice relativamente bajo de propietarios, estable desde hace décadas, unido a un mercado de alquiler muy desarrollado y un nivel general moderado de endeudamiento de los hogares. Asimismo, la mayoría de las hipotecas son amortizables, y la deuda tiende a estar en manos de hogares con mayor patrimonio.
- f. La JERS toma nota de las medidas que han tomado las autoridades austriacas, incluidas las expectativas comunicadas a las entidades de crédito acerca de unos criterios de concesión de préstamos sostenibles ⁽²⁾. Además, la Junta de estabilidad del mercado financiero de Austria (la Junta) ha aconsejado al Ministerio de Finanzas que incluya, entre los instrumentos macroprudenciales, instrumentos basados en los prestatarios en el campo de la financiación inmobiliaria, a fin de velar por que la Junta pueda actuar respecto de los riesgos sistémicos provocados por cambios insostenibles en el mercado inmobiliario ⁽³⁾. Los precios de los inmuebles residenciales y el crédito hipotecario crecen con fuerza, hay grupos de hogares muy endeudados, y hay ciertos indicios de relajación de los criterios de concesión de préstamos. Aunque las medidas adoptadas por las autoridades de Austria se adecuan a la naturaleza de las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial de ese país, pueden ser insuficientes para subsanarlas totalmente.

EMITE EL PRESENTE AVISO:

La JERS observa vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial de Austria que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real. Desde el punto de vista macroprudencial, la JERS considera que las principales vulnerabilidades son el fuerte crecimiento, sobre todo recientemente, de los precios de los inmuebles residenciales y del crédito hipotecario, y el riesgo de una mayor relajación de los criterios de concesión de préstamos.

Hecho en Fráncfort del Meno, el 22 de septiembre de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS

En nombre de la Junta General de la JERS

⁽¹⁾ Este índice es especialmente bajo en Viena, donde el 82 % de los hogares son arrendatarios.

⁽²⁾ Tras la decisión de la JERS de emitir el presente aviso, la Junta de estabilidad del mercado financiero de Austria, en su reunión del 23 de septiembre de 2016 debatió sobre los criterios de concesión de préstamos sostenibles.

⁽³⁾ El asesoramiento de la Junta es público: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>