

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN VAROITUS,
annettu 22 päivänä syyskuuta 2016,
keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Itävallassa
(EJRK/2016/05)
(2017/C 31/02)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 ja 16 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Monista maista saadut kokemukset osoittavat, että asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien ilmentymät saattavat muodostaa merkittävän uhan kotimaisen rahoitusjärjestelmän vakaudelle sekä vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen ja johtaa kielteisiin heijastevaikutuksiin muissa maissa.
- (2) Euroopan järjestelmäriski on vastikään saattanut päätökseen koko unionin kattavan systemaattisen ennakoivan arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on kahdeksassa maassa yksilöinyt tiettyjä systeemiriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joilla voi potentiaalisesti olla vakavia seurauksia reaalitaloudelle.
- (3) EJRK:n haavoittuvuusarvioinnissa seuraavat seikat nousivat esille Itävallan osalta:
 - a. Asuinkiinteistöjen hinnat ovat nousseet nopeasti Itävallassa erityisesti vuodesta 2011. Viime aikoihin asti asuinkiinteistöjen hinnat nousivat Wienissä huomattavasti voimakkaammin kuin muualla Itävallassa. Viime aikoina asuntojen hinnat ovat kuitenkin nousseet merkittävästi Wienin ulkopuolella, ja hintojen nousuvauhti on ollut nopeampaa kuin Wienissä. Tämän kehityksen johdosta kiinteistöjen hinnat vaikuttavat erityisesti Wienissä olevan tasolla, joka ylittää talouden perustekijät verrattuna kotimaisen talouden perustekijöiden kehitykseen pitkällä aikavälillä⁽²⁾. Maan muissa osissa asuntojen hinnat ovat kuitenkin Oesterreichische Nationalbankin (OeNB) estimaattien mukaan yleisesti ottaen linjassa talouden perustekijöiden kanssa
 - b. Sittenmin myös asuntoluotonanto on lisääntynyt vahvasti samanaikaisesti asuntojen hintojen voimakkaan nousun kanssa. Luotonantopolitiikkoja koskevan OeNB:n kyselytutkimuksen tulokset viittaavat luotonantopolitiikkojen löyhentymiseen. Ne osoittavat lisäksi, että korkean velkaantumistasen ja luototusasteen omaavien uusien asuntolainavelallisten osuus on kasvanut. OeNB:n kyselytietoja olisi kuitenkin tulkittava varovaisesti, koska kyselytutkimuksen tulosten välillä oli suuria pankkikohtaisia eroja, otos oli pieni ja sen kokoonpano muuttuvainen. Kuitenkin yleisesti ottaen sellaiset kotitaloudet, joiden velkataakka on erittäin suuri suhteessa tuloihin tai omaisuuteen, saattavat olla erityisen herkkiä taloudellisille sokeille, kuten työttömyyden kasvulle taikka kotitalouksien tulojen pienentymiseen tai asuinkiinteistöjen hintojen laskulle. Tällaisissa tilanteissa lainojen hoito saattaa osoittautua vaikeaksi, ja asuntolainojen takaisinmaksun laiminlyöntien määrä saattaa kasvaa, mikä aiheuttaa luottotappioita pankeille, erityisesti jos asuinkiinteistöjen hinnat laskevat. Lisäksi, jos talouden epäsuotuisa skenaario toteutuisi, siihen liittyvät kielteiset vaikutukset kotitalouksien tuloihin ja omaisuuteen saattaisivat vahvistaa alkuperäistä sokkia, mikä puolestaan vahvistaisi suoria ja välillisiä kielteisiä vaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen (esim. kotitalouksien olisi vähennettävä kulutustaan pystyäkseen hoitamaan lainansa). Jotta voitaisiin arvioida mahdollisesti löyhentyvien lainanantopolitiikkojen systeemisiä vaikutuksia, lainanantopolitiikoista tarvitaan enemmän sekä laajempaan rahoituksen välittäjien otokseen perustuvia tietoja.
 - c. Tällainen kotitalouksien tulojen kasvua ripeämpi asuinkiinteistöjen hintojen jyrkkä kasvu, joka Itävallassa on havaittu, heikentää yleisesti ottaen kotitalouksien mahdollisuuksia ostaa oma asunto, ja saattaa johtaa kotitalouksien velkaantumisen yleiseen kasvuun ja/tai velkaantumisen kasvuun sellaisissa kotitalousryhmissä, joiden velkaantumistaso on entuudestaan korkea. Ottaen huomioon luottojen ja asuntojen hintojen vahva nousukehitys, vaarana on lisäksi luotonantopolitiikkojen löyhentyminen edelleen.

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ Perustuen Oesterreichische Nationalbankin (OeNB) ja Euroopan keskuspankin (EKP) estimaatteihin.

- d. Itävaltalaisien pankkien asuntolainavastuut ovat alhaiset verrattuna unionin muihin maihin. Tämä liittyy siihen, että Itävallassa kodinomistajien osuus koko väestöstä⁽¹⁾ on alhainen ja että asuntovelallisten osuus kaikista kodinomistajista on melko alhainen. Kuitenkin itävaltalaisien pankkien kiinteistötoimintaan (ml. rakentaminen jne.) liittyvät kokonaisvastuut ovat jonkin verran suuremmat kuin muissa unionin maissa. Sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttävien itävaltalaisien pankkien keskimääräinen riskipaino on selvästi unionin keskiarvoa korkeampi. Näin ollen Itävallan pankkisektori haavoittuvuus asuinkiinteistömarkkinoilta tuleville mahdollisille välittömille riskeille on suhteessa pienempi. On kuitenkin syytä panna merkille, että itävaltalaisien pankit ovat keskimäärin hieman unionin keskiarvoa heikommin pääomitetuja.
- e. Itävallassa yksilöityjen haavoittuvuuksien luonteen tarkastelussa on havaittavissa sekä lieventäviä että raskauttavia tekijöitä. Raskauttaviin tekijöihin kuuluu vaihtuvakorkoisten lainojen suuri osuus (tämä koskee sekä uusia lainoja että olemassa olevaa lainakantaa) sekä olemassa olevat valuuttamääräiset asuntolainat, mikä altistaa kotitaloudet korko- ja valuuttakurssiriskeille. Vaihtuvakorkoisten ja valuuttamääräisten asuntolainojen osuus on kuitenkin laskussa. Lisäksi useat analyysit osoittavat, että Itävallassa erityisesti valuuttamääräisten lainojen velallisilla on huomattavia riskipuskureita, mikä lieventää näihin lainoihin liittyviä haavoittuvuuksia. Muihin lieventäviin seikkoihin kuuluu jo vuosikymmeniä vakaana pysynyt kodinomistajien suhteellisen pieni osuus koko väestöstä, kehittyneet vuokramarkkinat ja kotitalouksien velkaantuneisuuden maltillinen kokonaistaso. Lisäksi useimmat asuntolainat ovat lyhennettäviä ja asuntolainavelalliset ovat yleensä melko vauraita kotitalouksia.
- f. EJRK panee merkille Itävallan viranomaisten käyttöönottatut toimenpiteet, ml. kestäviä luotonantopolitiikkoja koskevat odotukset, jotka on annettu pankeille tiedoksi⁽²⁾. Lisäksi Itävallan rahoitusmarkkinoiden vakauden valvontakomitea on ohjeistanut valtiovarainministeriötä laajentamaan kiinteistörahoituksen alueella makrovakausvälineistöään lainanottajiin kohdistuvien makrovakausvälineiden osalta, jotta varmistettaisiin, että rahoitusmarkkinoiden vakauden valvontakomitea voi toimia kestävämmästä kiinteistömarkkinakehityksestä johtuvien järjestelmäriskien tapauksessa⁽³⁾. Asuinkiinteistöjen hinnat ja asuntoluotot ovat vahvassa kasvussa, tiettyjen kotitalouksien velkaantuneisuus on korkealla tasolla ja on olemassa jonkinasteista näyttöä luotonantopolitiikkojen löyhentymisestä. Vaikka Itävallan viranomaisten toimenpiteet ovat asianmukaisia asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien luonteeseen nähden, ne saattavat olla riittämättömiä niihin puuttumiseksi täysimääräisesti,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN VAROITUKSEN:

EJRK on yksilöinyt järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia asuinkiinteistösektorilla Itävallassa, jotka saattavat vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen. Makrovakauspoliittisesta näkökulmasta EJRK katsoo merkittävimpien haavoittuvuuksien olevan asuinkiinteistöjen hintojen ja asuntolainojen vahva kasvu, erityisesti viime aikoina, sekä lainanantopolitiikkojen jatkuvan löyhentymisen riski.

Tehty Frankfurt am Mainissa 22 päivänä syyskuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta

⁽¹⁾ Kodinomistajien osuus koko väestöstä on erityisen alhainen Wienissä – 82 prosenttia kotitalouksista ovat vuokralaisia.

⁽²⁾ EJRK:n tehtyä päätöksen antaa tämän varoituksen Itävallan rahoitusmarkkinoiden vakauden valvontakomitea keskusteli kokouksessaan 23 päivänä syyskuuta 2016 kestävästä luotonantopolitiikoista.

⁽³⁾ Itävallan rahoitusvakauden valvontakomitean ohjeistus on yleisön saatavilla <https://www.fmsg.at/en/publications/strategy.html>