

ALERTE DU COMITÉ EUROPÉEN DU RISQUE SYSTÉMIQUE**du 22 septembre 2016****concernant des vulnérabilités à moyen terme du secteur immobilier résidentiel en Autriche****(CERS/2016/05)**

(2017/C 31/02)

LE CONSEIL GÉNÉRAL DU COMITÉ EUROPÉEN DU RISQUE SYSTÉMIQUE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne,

vu le règlement (UE) n° 1092/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 relatif à la surveillance macroprudentielle du système financier dans l'Union européenne et instituant un Comité européen du risque systémique⁽¹⁾, et notamment ses articles 3 et 16,

considérant ce qui suit:

- (1) L'expérience de nombreux pays montre que la manifestation de vulnérabilités dans le secteur immobilier résidentiel peut engendrer des risques importants pour la stabilité financière nationale et avoir de graves conséquences sur l'économie réelle, et peut également avoir des répercussions négatives sur d'autres pays.
- (2) Le Comité européen du risque systémique (CERS) a récemment conclu une évaluation systématique et prospective, à l'échelle de l'Union, des vulnérabilités du secteur immobilier résidentiel. Dans ce contexte, le CERS a identifié, dans huit pays, des vulnérabilités à moyen terme qui constituent une source de risque systémique pour la stabilité financière et qui pourraient avoir de graves conséquences pour l'économie réelle.
- (3) Pour l'Autriche, l'évaluation des vulnérabilités conduite par le CERS fait apparaître les éléments suivants:
 - a. Les prix des biens immobiliers résidentiels en Autriche ont rapidement augmenté, en particulier depuis 2011. Il y a encore peu, la dynamique des prix de l'immobilier était bien plus forte à Vienne que dans le reste du pays. Toutefois, la hausse annuelle des prix de l'immobilier à l'extérieur de Vienne a été importante dernièrement, dépassant celle observée à Vienne. Ces évolutions ont débouché sur un niveau des prix des biens immobiliers qui semble être au-dessus des paramètres fondamentaux, en comparaison avec l'évolution sur le long terme des fondamentaux nationaux, notamment à Vienne⁽²⁾. Néanmoins, dans le reste du pays, les prix de l'immobilier sont généralement conformes aux fondamentaux, d'après les estimations de l'*Oesterreichische Nationalbank* (OeNB).
 - b. Plus récemment, la forte dynamique des prix de l'immobilier a coïncidé avec la forte hausse du crédit hypothécaire. Les résultats d'une enquête menée par l'OeNB sur les critères d'octroi de prêts indiquent un relâchement de ces critères. En outre, ils montrent que la proportion de nouveaux emprunteurs hypothécaires ayant des ratios d'endettement et des quotités de financement élevés, a augmenté. Toutefois, il convient d'interpréter les résultats de cette enquête avec prudence compte tenu de la grande variété des résultats d'une banque à l'autre, de la petite taille et de la composition variable de l'échantillon. Cependant, en général, les ménages qui s'endettent fortement par rapport à leur revenu ou à la valeur de leur bien, pourraient être particulièrement exposés aux chocs économiques tels qu'une hausse du chômage ou une baisse des revenus des ménages ou des prix des biens immobiliers résidentiels. Dans de telles circonstances, les ménages peuvent avoir plus de difficultés à assurer le service de leurs dettes, et le nombre de cas de non-remboursement de prêts hypothécaires pourrait alors s'accroître, ce qui engendrerait des pertes directes sur crédits pour les banques, surtout en cas de baisse des prix des biens immobiliers résidentiels. En outre, si un scénario défavorable pour l'économie venait à se concrétiser, les effets négatifs que celui-ci aurait sur le revenu et le patrimoine des ménages pourraient renforcer le choc initial, ce qui accentuerait les effets négatifs directs et indirects sur la stabilité financière (par exemple si les ménages devaient réduire leur consommation pour honorer le remboursement de leur prêt hypothécaire). Plus d'informations sur les critères d'octroi de prêts, sur la base d'un échantillon plus large des intermédiaires financiers, sont nécessaires pour évaluer les impacts systémiques d'un relâchement éventuel des critères d'octroi de prêts.
 - c. En général, la hausse rapide des prix des biens immobiliers résidentiels, qui dépasse celle des revenus des ménages, comme cela a été récemment observé en Autriche, rend plus difficile pour les ménages l'accession à la propriété des ménages, et peut engendrer une hausse générale de l'endettement des ménages et/ou une augmentation du nombre de ménages ayant des niveaux d'endettement élevés. En outre, compte tenu de la forte dynamique du crédit et des prix de l'immobilier, il existe un risque de relâchement accru des critères d'octroi de prêts.

⁽¹⁾ JO L 331 du 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ Sur la base des estimations fournies par l'*Oesterreichische Nationalbank* et la Banque centrale européenne.

- d. Les expositions sur les prêts hypothécaires des banques autrichiennes sont faibles par rapport à d'autres pays de l'Union. Ce phénomène est lié au faible taux d'accession à la propriété ⁽¹⁾ et à la part modérée de détenteurs de prêts hypothécaires parmi les propriétaires autrichiens. Toutefois, les expositions totales des banques autrichiennes sur les activités immobilières, y compris également les prêts au secteur de la construction etc. sont légèrement plus élevées par rapport à d'autres pays de l'Union. Les pondérations moyennes de risque pour les banques autrichiennes qui utilisent des modèles fondés sur les notations internes sont largement supérieures à la moyenne de l'Union. De ce fait, le secteur bancaire autrichien est relativement moins exposé aux éventuels risques directs provenant du secteur immobilier résidentiel. Il convient cependant de noter que la capitalisation moyenne globale des banques autrichiennes est légèrement inférieure à la moyenne de l'Union.
- e. Il ressort de l'analyse de la nature des vulnérabilités identifiées en Autriche qu'il existe à la fois des facteurs d'atténuation et des facteurs d'aggravation. Les facteurs d'aggravation incluent la part importante de prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable (aussi bien pour les nouveaux prêts que pour les prêts consentis), ainsi que de prêts immobiliers consentis en devise, qui exposent les ménages respectivement à des risques de taux d'intérêt et à des risques de taux de change respectivement. Néanmoins, la part de prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable ou accordés en devise a diminué. En outre, plusieurs analyses montrent que ce sont surtout les personnes qui contractent des prêts immobiliers en devise en Autriche qui détiennent de nombreux coussins pour le risque atténuant les vulnérabilités afférentes. Il existe d'autres facteurs d'atténuation de risques importants tels qu'un taux d'accession à la propriété relativement bas, stable depuis plusieurs dizaines d'années, associé à un marché de la location bien développé et à un niveau global modéré d'endettement des ménages. Par ailleurs, la plupart des prêts hypothécaires sont amortissables et la dette est généralement détenue par les ménages les plus aisés.
- f. Le CERS prend note des mesures introduites par les autorités autrichiennes, y compris les perspectives concernant les critères d'octroi de prêt durables qui ont été communiquées aux banques ⁽²⁾. En outre, le conseil autrichien de stabilité des marchés financiers (*Austrian Financial Market Stability Board* — FMSB) a conseillé au ministère des Finances d'élargir l'ensemble des outils macroprudentiels en incluant les instruments macroprudentiels axés sur les emprunteurs dans le domaine du financement immobilier, afin que le FMSB puisse agir sur les risques systémiques provenant des évolutions temporaires du marché immobilier ⁽³⁾. Les prix des biens immobiliers résidentiels et le crédit hypothécaire croissent fortement, certaines catégories de ménages ont des niveaux d'endettement élevés et certains éléments indiquent un relâchement des critères d'octroi de crédit. Si les mesures politiques prises par les autorités autrichiennes sont adaptées à la nature des vulnérabilités de l'immobilier résidentiel en Autriche, il se peut qu'elles soient insuffisantes pour y remédier pleinement.

A ADOPTÉ LA PRÉSENTE ALERTE:

Le CERS a identifié des vulnérabilités à moyen terme dans le secteur immobilier résidentiel autrichien qui constituent une source de risque systémique pour la stabilité financière et pourraient avoir de graves conséquences pour l'économie réelle. D'un point de vue macroprudentiel, le CERS considère que les principales vulnérabilités sont la forte hausse, notamment récemment, des prix des biens immobiliers résidentiels et du crédit hypothécaire, ainsi que le risque d'un nouveau relâchement des critères d'octroi de prêts.

Fait à Francfort-sur-le-Main, le 22 septembre 2016

Francesco MAZZAFERRO

Chef du secrétariat du CERS

Au nom du conseil général du CERS

⁽¹⁾ C'est surtout le cas à Vienne où le taux d'accession à la propriété est bas, 82 % des ménages étant locataires.

⁽²⁾ À la suite de la décision du CERS d'adresser cette alerte, le FMSB a discuté des critères d'octroi de prêts stables en matière d'immobilier résidentiel au cours de sa réunion du 23 septembre 2016.

⁽³⁾ L'avis du FMSB peut être consulté sur le site: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>