

SEGNALAZIONE DEL COMITATO EUROPEO PER IL RISCHIO SISTEMICO
del 22 settembre 2016
sulle vulnerabilità a medio termine nel settore immobiliare residenziale dell'Austria
(CERS/2016/05)
(2017/C 31/02)

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 all'Austria, evidenzia quanto segue:
 - a. I prezzi degli immobili residenziali in Austria sono cresciuti rapidamente, in modo particolare dal 2011. Fino a epoca recente, la dinamica dei prezzi delle abitazioni era molto più accentuata a Vienna rispetto al resto del paese. Tuttavia, negli ultimi tempi la crescita annuale del prezzo delle abitazioni fuori Vienna è stata significativa e ha superato quella di Vienna. Tale evoluzione ha portato i prezzi degli immobili a un livello che appare superiore ai fondamentali nazionali se comparato alla loro evoluzione a lungo termine, in particolare a Vienna ⁽²⁾. Tuttavia, nel resto del paese, secondo le stime della Oesterreichische Nationalbank (OeNB), i prezzi delle abitazioni sono ampiamente in linea con i fondamentali.
 - b. Più recentemente, l'accentuata dinamica dei prezzi delle abitazioni ha coinciso con una robusta crescita del credito ipotecario. I risultati di un'indagine della OeNB sui criteri per la concessione del credito ne indicano un deterioramento. Essi mostrano inoltre che è in aumento la quota di debitori ipotecari con rapporti debito/reddito e prestito/valore elevati. Tuttavia, i risultati dei dati raccolti dall'indagine condotta dall'OeNB dovrebbero essere interpretati con cautela data l'ampia varianza dei risultati dell'indagine tra banche, la ridotta dimensione del campione e la sua mutevole composizione. In generale, però, le famiglie con un elevato livello di indebitamento in rapporto al reddito o al valore dell'immobile potrebbero risultare particolarmente vulnerabili a shock economici come un aumento della disoccupazione o una diminuzione dei redditi delle famiglie o dei prezzi degli immobili residenziali. In tali circostanze, può risultare più difficoltoso il servizio del debito da parte delle famiglie e può crescere il numero di mancati pagamenti di mutui ipotecari, determinando per le banche perdite dirette su crediti, specialmente in caso di diminuzione dei prezzi degli immobili residenziali. Inoltre, ove si materializzi 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 onorare i loro mutui ipotecari). Al fine di valutare l'impatto sistemico del potenziale deterioramento dei criteri per la concessione del credito sono necessarie maggiori informazioni su di essi sulla base di un campione più ampio di intermediari finanziari.
 - c. In generale, un rapido aumento dei prezzi degli immobili residenziali che supera quello del reddito delle famiglie, come quello recentemente osservato in Austria, rende più difficoltoso per le famiglie acquisire la proprietà di un'abitazione e può determinare un complessivo aumento dell'indebitamento delle famiglie e/o a un allargamento del gruppo di famiglie con livelli di indebitamento elevati. Inoltre, considerate le robuste dinamiche del credito e dei prezzi delle abitazioni, c'è il rischio di un ulteriore deterioramento dei criteri di concessione del credito.

⁽¹⁾ GU L 331 del 15.12.2010, pag. 1.

⁽²⁾ Sulla base delle stime della OeNB e della Banca centrale europea (BCE).

- d. Le esposizioni delle banche austriache su mutui ipotecari sono basse in rapporto ad altri paesi dell'Unione. Ciò è dovuto alla ridotta percentuale di proprietari di abitazioni ⁽¹⁾ e alla modesta quota di mutuatari tra i proprietari di abitazioni. Tuttavia, l'esposizione totale delle banche austriache verso attività del settore immobiliare, inclusi finanziamenti al settore delle costruzioni ecc., risultano leggermente superiori rispetto ad altri paesi dell'Unione. I fattori di ponderazione del rischio medi per le banche austriache che applicano i modelli basati sui rating interni sono ben superiori alla media dell'Unione. Ciò rende il settore bancario austriaco relativamente meno vulnerabile a rischi potenziali diretti provenienti dal settore immobiliare residenziale. Tuttavia, si deve tenere presente che la capitalizzazione complessiva media delle banche austriache è leggermente inferiore alla media dell'Unione.
- e. Analizzando la natura delle vulnerabilità individuate in Austria, si riscontrano sia fattori che mitigano il rischio, sia fattori che lo aggravano. Tra i fattori che aggravano il rischio rientra l'esistenza di una quota significativa di mutui a tasso variabile (sia per i finanziamenti di nuova concessione che per gli stock preesistenti) e di finanziamenti preesistenti in valuta per immobili ad uso abitativo: ciò espone le famiglie rispettivamente a rischi di tasso di interesse e a rischi di cambio. Tuttavia la quota di mutui ipotecari a tasso di interesse variabile o emessi in valuta è in calo. Inoltre, diverse analisi evidenziano che specialmente i mutuatari che hanno contratto mutui in valuta per immobili a uso abitativo in Austria dispongono di notevoli riserve di rischio che mitigano le relative vulnerabilità. Altri importanti fattori di mitigazione del rischio comprendono un tasso relativamente basso di abitazioni di proprietà, stabile da decenni, combinato a un mercato sviluppato delle locazioni e a un livello di indebitamento delle famiglie complessivamente moderato. Inoltre, la maggior parte dei mutui ipotecari sono ad ammortamento e il debito tende ad essere contratto dalle famiglie più ricche.
- f. Il CERS prende atto delle misure introdotte dalle autorità austriache, incluse le aspettative relative a criteri sostenibili di concessione del credito comunicate alle banche ⁽²⁾. Inoltre il Comitato austriaco per la stabilità dei mercati (Financial Market Stability Board, FMSB) ha consigliato il ministero delle finanze di ampliare lo strumento macroprudenziale con strumenti macroprudenziali basati sui mutuatari nel settore del finanziamento immobiliare per assicurare che l'FMSB possa intervenire sui rischi sistemici derivanti da evoluzioni non sostenibili del mercato immobiliare ⁽³⁾. I prezzi degli immobili residenziali e il credito ipotecario registrano una crescita robusta, vi sono gruppi di famiglie con un livello di indebitamento elevato e vi sono segnali di rilassamento dei criteri di concessione del credito. Mentre le misure politiche adottate dalle autorità austriache sono appropriate in ragione della natura delle vulnerabilità relative agli immobili residenziali in Austria, esse possono non essere sufficienti a fronteggiarle in pieno.

HA ADOTTATO LA PRESENTE SEGNALAZIONE:

Il CERS ha individuato vulnerabilità a medio termine nel settore degli immobili residenziali dell'Austria, fonte di rischio sistemico per la stabilità finanziaria e potenziale causa di gravi ripercussioni negative per l'economia reale. Da un punto di vista macroprudenziale, il CERS ritiene che le principali vulnerabilità consistano nella robusta crescita, in particolare in epoca recente, dei prezzi degli immobili residenziali e del credito ipotecario e nell'ulteriore allentamento dei criteri per la concessione del credito.

Fatto a Francoforte sul Meno, il 22 settembre 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Capo del segretariato del CERS

Per conto del Consiglio generale del CERS

⁽¹⁾ Specialmente a Vienna il tasso di proprietà delle abitazioni è basso; l'82 % delle famiglie è in affitto.

⁽²⁾ A seguito della decisione del CERS di emanare questa segnalazione alla riunione del 23 settembre 2016 l'FMSB austriaco ha discusso i criteri sostenibili di concessione del credito.

⁽³⁾ Il parere dell'FMSB è pubblicato: <https://www.fmsg.at/en/publications/strategy.html>