

ALERTA DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÉMICO
de 22 de setembro de 2016
relativo a vulnerabilidades a médio prazo no setor imobiliário residencial da Áustria
(CERS/2016/05)
(2017/C 31/02)

O CONSELHO GERAL DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÉMICO,

Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia,

Tendo em conta o Regulamento (UE) n.º 1092/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de novembro de 2010, relativo à supervisão macroprudencial do sistema financeiro na União Europeia e que cria o Comité Europeu do Risco Sistémico ⁽¹⁾ e, nomeadamente, os seus artigos 3.º e 16.º,

Considerando o seguinte:

- (1) A experiência do passado em muitos países revela que a manifestação de vulnerabilidades no setor imobiliário residencial pode conduzir a riscos importantes para a estabilidade financeira interna e a consequências graves para a economia real, bem como a repercussões negativas noutros países.
- (2) O Comité Europeu do Risco Sistémico (CERS) realizou recentemente uma avaliação sistemática e prospetiva ao nível da União das vulnerabilidades do setor imobiliário residencial. Neste contexto, o CERS identificou como fontes de risco sistémico para a estabilidade financeira, em oito países, determinadas vulnerabilidades a médio prazo que podem produzir consequências negativas graves para a economia real.
- (3) A avaliação das vulnerabilidades efetuada pelo CERS destaca, em relação à Áustria, o seguinte:
 - a. Os preços dos imóveis na Áustria têm vindo a aumentar rapidamente, sobretudo desde 2011. Até há pouco tempo, a dinâmica dos preços da habitação era muito mais forte em Viena do que no resto da Áustria. Porém, o crescimento anual dos preços da habitação fora de Viena tem sido significativo nos últimos tempos, superando o crescimento dos preços nesta cidade. Estes desenvolvimentos conduziram a um nível de preços dos imóveis que parece superar o dos fatores fundamentais, tendo em conta a evolução a longo prazo dos fatores fundamentais internos, especialmente em Viena ⁽²⁾. No entanto, no resto do país, segundo as estimativas do Oesterreichische Nationalbank (OeNB), os preços da habitação são largamente consentâneos com os fatores fundamentais.
 - b. Mais recentemente, a forte dinâmica dos preços da habitação coincidiu com o crescimento sólido do crédito hipotecário. Os resultados de um inquérito do OeNB sobre os critérios de concessão de crédito indicam um declínio nestes critérios. Além disso, revelam um aumento da percentagem de novos mutuários de créditos hipotecários com rácios dívida/rendimento e financiamento/garantia elevados. Todavia, os resultados dos dados do inquérito do OeNB devem ser interpretados com prudência dada a grande variação dos resultados do inquérito entre bancos, a pequena dimensão e a composição variável da amostra. De um modo geral, contudo, as famílias com um nível de endividamento elevado face ao rendimento ou ao valor do seu imóvel podem ser especialmente vulneráveis a choques económicos, como um aumento no desemprego ou uma queda nos rendimentos das famílias ou nos preços dos imóveis. Em tais circunstâncias, as famílias podem ter mais dificuldades com o serviço da dívida e o número de incumprimentos nas dívidas hipotecárias pode aumentar, conduzindo a perdas de crédito diretas dos bancos, nomeadamente no caso de uma queda dos preços dos imóveis residenciais. Além disso, no caso da materialização efetiva de um cenário desfavorável, os efeitos negativos sobre a riqueza e sobre o rendimento das famílias daí resultantes poderão reforçar o choque inicial, intensificando ainda mais os efeitos negativos diretos e indiretos para a estabilidade financeira (se, por exemplo, as famílias necessitarem de reduzir o consumo para poderem servir a dívida dos seus empréstimos hipotecários). Para se poder avaliar o impacto sistémico da potencial deterioração dos critérios de concessão de crédito é necessária mais informação sobre esses critérios baseada numa amostra mais ampla de intermediários financeiros.
 - c. Regra geral, o rápido crescimento dos preços dos imóveis residenciais que supera o crescimento do rendimento das famílias, como o observado recentemente na Áustria, torna mais difícil, para as famílias, a aquisição de casa própria, e pode levar a um aumento global do endividamento das famílias e/ou a um aumento do grupo das famílias com níveis elevados de endividamento. Por outro lado, face à forte dinâmica do crédito e dos preços da habitação, existe o risco de uma maior deterioração dos critérios de concessão de crédito.

⁽¹⁾ JO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ Com base nas estimativas do OeNB e do Banco Central Europeu (BCE).

- d. As exposições dos bancos austríacos aos empréstimos hipotecários são reduzidas em comparação com as de outros países da União. Este facto está relacionado com a taxa de casa própria reduzida ⁽¹⁾ e a proporção moderada de devedores hipotecários entre proprietários de habitações na Áustria. Todavia, as exposições totais dos bancos austríacos às atividades imobiliárias, incluindo também os empréstimos ao setor da construção, etc., são ligeiramente superiores em comparação com as de outros países da União. Os coeficientes médios de risco dos bancos austríacos que aplicam modelos baseados em notações de crédito internas estão muito acima da média da União. Isso torna o setor bancário austríaco relativamente menos vulnerável a potenciais riscos diretos do setor imobiliário residencial. Porém, importa observar que a capitalização média global dos bancos austríacos é ligeiramente superior à média da União.
- e. Da análise da natureza das vulnerabilidades identificadas na Áustria, resultam simultaneamente fatores atenuantes e fatores agravantes do risco. Estes últimos incluem uma proporção significativa de empréstimos de taxa variável (tanto em relação a novos empréstimos, como em relação aos já existentes), e a existência de empréstimos à habitação em moeda estrangeira, que expõem as famílias aos riscos de taxa de juro e de taxa de câmbio, respetivamente. Contudo, a percentagem de empréstimos hipotecários com taxa de juro variável ou emitidos em moeda estrangeira tem vindo a diminuir. Além disso, diversas análises mostram que sobretudo os mutuários com empréstimos à habitação em moeda estrangeira na Áustria dispõem de amortecedores de risco consideráveis que atenuam as respetivas vulnerabilidades. Outros fatores importantes de diminuição do risco são a taxa de casa própria relativamente baixa, estável desde há décadas, em combinação com um mercado de arrendamento bastante desenvolvido e o nível de endividamento das famílias globalmente moderado. Acresce que a maior parte dos empréstimos hipotecários são amortizáveis e que as dívidas são tendencialmente contraídas pelas famílias mais abastadas.
- f. O CERS regista as medidas introduzidas pelas autoridades austríacas, incluindo as expectativas relativas aos critérios sustentáveis de concessão de crédito que foram comunicadas aos bancos ⁽²⁾. O Conselho Austríaco para a Estabilidade do Mercado Financeiro (*Financial Market Stability Board, FMSB*) aconselhou ainda o Ministério das Finanças a alargar o conjunto de ferramentas macroprudenciais aos instrumentos macroprudenciais baseados no mutuário no setor do financiamento imobiliário para garantir que o FMSB possa intervir sobre os riscos sistémicos decorrentes de evoluções não sustentáveis do mercado imobiliário ⁽³⁾. Os preços dos imóveis residenciais e o crédito hipotecário apresentam um crescimento robusto, existem grupos de famílias com níveis elevados de endividamento e observam-se sinais de afrouxamento dos critérios de concessão de crédito. Embora as medidas políticas adotadas pelas autoridades austríacas sejam adequadas tendo em conta a natureza das vulnerabilidades do setor imobiliário residencial, poderão não ser suficientes para a sua plena resolução.

ADOTOU O PRESENTE ALERTA:

O CERS identificou vulnerabilidades a médio prazo no setor imobiliário residencial da Áustria como fontes de risco sistémico para a estabilidade financeira e potencial causa de graves repercussões negativas para a economia real. Numa perspetiva macroprudencial, o CERS considera que as principais vulnerabilidades são o crescimento robusto, sobretudo em tempos recentes, dos preços dos imóveis residenciais e do crédito hipotecário e o risco de uma maior flexibilização dos critérios de concessão de crédito.

Feito em Frankfurt am Main, em 22 de setembro de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Chefe do Secretariado do CERS

Em nome do Conselho Geral do CERS

⁽¹⁾ Sobretudo em Viena a taxa de casa própria é reduzida – 82 % das famílias vivem em casa arrendada.

⁽²⁾ Na sequência da decisão do CERS de emitir o presente alerta, o FMSB debateu, na sua reunião de 23 de setembro de 2016, os critérios sustentáveis de concessão de crédito no setor do imobiliário residencial.

⁽³⁾ O Parecer do FMSB está disponível ao público em: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>