

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Österrike****(ESRB/2016/05)**

(2017/C 31/02)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA VARNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artiklarna 3 och 16, och

av följande skäl:

- (1) Erfarenheterna från många länder visar att förekomsten av sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter kan medföra avsevärda risker för den inhemska finansiella stabiliteten och få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin, och detta kan även få negativa konsekvenser för andra länder.
- (2) Europeiska systemrisknämnden (ESRB) har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i hela EU. Vid denna granskning har ESRB i åtta medlemsstater identifierat olika sårbarheter på medellång sikt som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten, som kan få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin.
- (3) För Österrikes del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) I Österrike har priserna för bostadsfastigheter stigit snabbt, särskilt sedan 2011. Fram tills nyligen var prisökningarna mycket högre i Wien än i resten av landet. På senare tid har dock fastighetspriserna utanför Wien stigit kraftigt, snabbare är priserna i Wien. Denna utveckling har lett till fastighetspriser som tycks ligga över den nivå som är i linje med den långsiktiga inhemska utvecklingen, särskilt i Wien⁽²⁾. Enligt skattningar från Oesterreichische Nationalbank (OeNB) är huspriserna i resten av landet dock i stort sett i linje med den långsiktiga inhemska utvecklingen.
 - b) På senare tid har de kraftigt stigande huspriserna sammanfallit med kraftigt ökande bostadslån. Resultaten från en undersökning av lånekrav som OeNB genomfört tyder på att kraven håller på att sänkas. Resultaten visar också att andelen nya bolåntagare med en hög kvot mellan skuld/inkomst och hög belåningsgrad ökar. Resultaten från OeNB:s undersökning bör dock tolkas försiktigt eftersom undersökningen visar på stora skillnader mellan olika banker, urvalet för undersökningen var litet samtidigt som urvalet inte var konstant. Oftast kan dock hushåll som är högt skuldsatta i förhållande till sin inkomst eller bostadens värde vara särskilt känsliga för ekonomiska chocker som t.ex. stigande arbetslöshet eller fallande hushållsinkomster eller bostadspriser. Under sådana förhållanden kan det bli svårare för hushållen att hantera sin skulder och ett stigande antal bostadslån som fallerar kan medföra direkta kreditförluster för bankerna, särskilt om bostadspriserna faller. Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativt, sjunkande hushållsinkomster och förmögenhetseffekter förstärka den initiala chocken, vilket ytterligare kan förstärka de negativa direkta och indirekta effekterna på den finansiella stabiliteten (t.ex. om hushållen minskar sin konsumtion för att betala sina bolån). Det behövs mer information om lånekraven utifrån ett större urval av finansiella intermediärer för att bedöma vilka följder sänkta lånekrav kan få för hela systemet.
 - c) Snabbt stigande bostadspriser som ökar snabbare än hushållens inkomster, så som man sett i Österrike på senare tid, gör det svårare för hushållen att förvärva bostäder, och kan medföra att hushållens samlade skuldsättning ökar och/eller att antalet hushåll med stora skulder ökar. Dessutom, mot bakgrund av en stark utveckling av både bolån och huspriser, finns det en risk för att lånekraven sänks ytterligare.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.⁽²⁾ Baserat på skattningar från Oesterreichische Nationalbank och Europeiska centralbanken.

- d) De österrikiska bankernas exponeringar mot bolån är låga jämfört med andra länder i unionen. Detta beror på att andelen bostadsägare är lågt ⁽¹⁾ och att endast en begränsad andel av bostadsägarna är har bolån. Däremot är de österrikiska bankernas samlade exponering mot fastighetssektorn, inkluderat lån till byggsektorn etc., något högre än i andra länder i unionen. De genomsnittliga riskvikterna för österrikiska banker som tillämpar internmetoden ligger klart över genomsnittet för unionen. Detta gör den österrikiska banksektorn relativt sett mindre sårbar för potentiella direkta risker från sektorn bostadsfastigheter. Det bör dock noteras att de österrikiska bankernas samlade genomsnittliga kapitalisering är marginellt lägre än genomsnittet i unionen.
- e) Vid en analys av sårbarheterna i Österrike finns det både förmildrande och försvårande omständigheter. Försvårande omständigheter omfattar en betydande andel lån med rörlig ränta (både för nya och befintliga lån) samt lån i utländsk valuta som utsätter hushållen för ränte- respektive valutarisker. Andelen bostadslån med rörlig ränta eller i utländsk valuta har dock minskat. Flera undersökningar visar också att särskilt låntagare som tagit bostadslån i utländsk valuta i Österrike innehar avsevärda riskbuffertar som minskar sårbarheterna. Andra viktiga faktorer som minskar riskerna är bl.a. en relativt låg andel bostadsägare, som varit stabil under flera decennier, i kombination med en väl utvecklad hyresmarknad samt att hushållens samlade skuldsättning är måttlig. De flesta bostadslånen amorteras och lånen återfinns ofta i ekonomiskt starkare hushåll.
- f) ESRB noterar de åtgärder som vidtagits av de österrikiska myndigheterna, inbegripet förväntningarna om hållbara lånekrav som meddelats bankerna ⁽²⁾. Dessutom har den österrikiska nämnden för finansmarknadsstabilitet (Austin Finansiär Market Stabilitet Board (FMSB)) rekommenderat att finansministeriet bör utöka makrotillsynsverktygen avseende den låntagarbaserade makrotillsynen inom området fastighetsfinansiering för att säkerställa att FMSB kan vidta åtgärder mot systemrisker som har sitt ursprung i en ohållbar utveckling på fastighetsmarknaden ⁽³⁾. Utvecklingen för bostadspriserna och kreditgivningen är stark, det finns grupper av hushåll med hög skuldsättning och det finns tecken som tyder på att lånekraven håller på att luckras upp. Även om de åtgärder som vidtagits av de österrikiska myndigheterna är lämpliga mot bakgrund av de sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i Österrike, är de eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda problemen.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Österrike som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin. Ur ett makrotillsynsperspektiv anser ESRB att de huvudsakliga sårbarheterna utgår från en stark tillväxt, särskilt på senare tid, för både bostadspriser och bolån, samt risken för att lånekraven sänks ytterligare.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat

⁽¹⁾ Särskilt i Wien är andelen hushåll som äger sin bostad lågt – 82 procent hyr sin bostad.

⁽²⁾ Efter ESRB:s beslut att anta denna varning har den österrikiska nämnden för finansmarknadsstabilitet (FMSB) diskuterat hållbara lånekrav inom bostadssektorn vid sitt möte den 23 september 2016.

⁽³⁾ FMSB:s råd finns på <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>