

**AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS****(2016. szeptember 22.)****az ausztriai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2016/05)**

(2017/C 31/02)

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET IGAZGATÓTANÁCSA,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre,

tekintettel a pénzügyi rendszer európai uniós makroprudenciális felügyeletéről és az Európai Rendszerkockázati Testület létrehozásáról szóló, 2010. november 24-i 1092/2010/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletre <sup>(1)</sup>, és különösen annak 3. és 16. cikkére,

mivel:

- (1) A múltbeli tapasztalatok számos országban azt mutatják, hogy a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek megjelenése a belföldi pénzügyi stabilitást érintő jelentős kockázatokhoz és a reálgazdaság számára komoly negatív következményekhez, valamint potenciálisan a más országokra átgűrűző negatív hatásokhoz vezethet.
- (2) Az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) nemrég befejezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az Unió egészére kiterjedő elemzését. Ennek keretében az ERKT nyolc országban azonosított bizonyos középtávú sérülékenységeket, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezik, és amelyek a reálgazdaság számára jelentős negatív következményekkel járhatnak.
- (3) Az ERKT sérülékenységekre vonatkozó elemzése a következőkre világított rá Ausztria esetében:
  - a) A lakóingatlanárak Ausztriában különösen 2011 óta gyorsan emelkedtek. A lakásár-dinamika a közelmúltig Bécsben sokkal erősebb volt, mint Ausztria többi részében. Ugyanakkor a lakásárak éves emelkedése Bécsen kívül mostanában jelentős, a Bécsben megfigyelhető szintet meghaladó mértékű volt. Ezek a fejlemények olyan ingatlanár-szinthez vezettek, amely a belföldi alapvető tényezők hosszú távú alakulásához viszonyítva meghaladni látszik az alapvető tényezőket, különösen Bécsben <sup>(2)</sup>. Az Oesterreichische Nationalbank (OeNB) becslései szerint ugyanakkor az ország többi részében a lakásárak nagyjából összhangban állnak az alapvető tényezőkkel.
  - b) Újabb az erős lakásár-dinamika a jelzáloghitelek erőteljes növekedésével esett egybe. Az OeNB egy a hitelezési szabályokra vonatkozó felmérésének eredményei a hitelezési szabályok romlására utalnak. Azt mutatják továbbá, hogy emelkedik a magas adósság-jövedelem aránnyal és hitelfedezeti aránnyal rendelkező új jelzáloghitel-felvevők aránya. Az OeNB felmérése adatainak ezen eredményeit azonban körültekintően kell értelmezni, tekintettel a felmérés adataiban mutatkozó, a bankok közötti nagy szórásra, a minta kis méretére és változó összetételére. Általában véve azonban a jövedelemhez vagy ingatlanuk értékéhez viszonyítva nagy mértékben eladósodó háztartások különösen sérülékenyek lehetnek a gazdasági sokkokkal, például a munkanélküliség növekedésével vagy a háztartás jövedelmei vagy a lakóingatlan-árak csökkenésével szemben. Ilyen körülmények között a háztartások számára nehéz lehet az adósságaik törlesztése és emelkedhet a jelzáloghitelekhez kapcsolódó nemteljesítések száma, ami a bankok számára közvetlen hitelezési veszteségekhez vezethet, különösen a lakóingatlanárak csökkenése esetén. Továbbá, ha a gazdaság számára kedvezőtlen forgatókönyv valósul meg, a háztartásokat érintő, ehhez kapcsolódó negatív jövedelemhatások és vagyonhatások felerősíthetik az eredeti sokkot, tovább fokozva a pénzügyi stabilitásra gyakorolt negatív közvetlen és közvetett hatásokat (például ha a háztartásoknak a jelzáloghitelek törlesztése érdekében csökkenteniük kell a fogyasztást). A potenciálisan romló hitelezési szabályok rendszerszintű hatásának értékeléséhez a hitelezési szabályokra vonatkozó további információkra van szükség, amelyek a pénzügyi közvetítők szélesebb mintáján alapulnak.
  - c) Általában véve a lakóingatlanárak gyors, a háztartások jövedelmének növekedését meghaladó növekedése, mint ami a közelmúltban Ausztriában is megfigyelhető volt, megnehezíti a háztartások számára a lakástulajdonossá válást, és háztartások eladósodásának általános növekedéséhez és/vagy a háztartások magas adósságsszinttel rendelkező csoportjának növekedéséhez vezethet. Ezenkívül az erőteljes hitelezési és lakásár-dinamikára tekintettel fennáll a hitelezési szabályok további romlásának kockázata.

<sup>(1)</sup> HL L 331., 2010.12.15., 1. o.<sup>(2)</sup> Az Oesterreichische Nationalbank (OeNB) és az Európai Központi Bank (EKB) becslései alapján.

- d) Az osztrák bankok jelzáloghitel-kitettségei a többi uniós országhoz képest alacsonyak. Ez az alacsony lakástulajdonosi aránnyal <sup>(1)</sup> és az ausztriai lakástulajdonosok körében a jelzáloghitellel rendelkezők mérsékelt arányával függ össze. Ugyanakkor az osztrák bankok ingatlankezelési tevékenységekkel szembeni teljes – az építőiparnak nyújtott hiteleket stb. is magában foglaló – kitettségei más uniós országokhoz képest valamivel magasabbak. A belső minősítésen alapuló modelleket alkalmazó osztrák bankokra vonatkozó átlagos kockázati súlyok jóval az uniós átlag fölött vannak. Ez viszonylag kevésbé sérülékennyé teszi az osztrák bankszektor a lakóingatlan-szektorból eredő potenciális közvetlen kockázatokkal szemben. Ugyanakkor megjegyzendő, hogy az osztrák bankok általános átlagos tőkésítettsége valamivel az uniós átlag fölött van.
- e) Az Ausztriában azonosított sérülékenységek jellegének elemzése során enyhítő és súlyosbító tényezők is megfigyelhetők. A súlyosbító tényezők között szerepel a változó kamatozású hitelek jelentős aránya (mind az új hitelek esetében, mind a fennálló hitelek állományában), valamint a fennálló deviza-lakáshitelek, amelyek kamat- illetve árfolyamkockázatnak teszik ki a háztartásokat. Ugyanakkor a változó kamatozású vagy devizában nyújtott jelzáloghitelek aránya csökkenőben van. Több elemzés is azt mutatja továbbá, hogy különösen a devizában fennálló lakáshittel rendelkező ausztriai adósok jelentős kockázati pufferekkel rendelkeznek, amelyek mérséklik a kapcsolódó sérülékenységeket. További jelentős kockázatsökkentő tényezőt jelent a lakástulajdonosok viszonylag alacsony, évtizedek óta stabil aránya, amihez fejlett bérleti piac és a háztartások általában mérsékelt eladósodási szintje kapcsolódik. Ezenkívül a jelzáloghitelek többsége amortizálódó, és adóssággal általában a módosabb háztartások rendelkeznek.
- f) Az ERKT tudomásul veszi az osztrák hatóságok által bevezetett intézkedéseket, többek között a fenntartható hitelezési szabályokra vonatkozó elvárásokat, amelyeket a bankokkal közöltek <sup>(2)</sup>. Emellett az osztrák Finanzmarktstabilitätsgremium (pénzügyi piaci stabilitási testület, FMSG) azt tanácsolta a pénzügyminisztériumnak, hogy terjessze ki a hitelfelvevői alapú makroprudenciális eszközöket tartalmazó eszközkészletet az ingatlanfinanszírozás területére annak biztosítása érdekében, hogy az FMSG felléphessen a nem fenntartható ingatlanpiaci fejleményekből eredő rendszerszintű kockázatok esetében <sup>(3)</sup>. A lakóingatlanárak és a jelzáloghitelek erőteljesen emelkednek, a háztartások bizonyos csoportjai magas adósságszinttel rendelkeznek, és vannak jelei a hitelezési szabályok gyengülésének. Noha az osztrák hatóságok által hozott szakpolitikai intézkedések a lakóingatlanokhoz kapcsolódó ausztriai sérülékenységek jellegére tekintettel megfelelőek, lehetséges, hogy nem lesznek elegendőek azok teljes kezeléséhez,

#### ELFOGADTA EZT A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT az ausztriai lakóingatlan-szektorban középtávú sérülékenységeket azonosított, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezik, és amelyek a reálgazdaság számára jelentős negatív következményekkel járhatnak. Makroprudenciális szempontból az ERKT a fő sérülékenységnak a lakóingatlanárak és a jelzáloghitelek – különösen a közelmúltban megfigyelhető – erőteljes emelkedését, valamint a hitelezési szabályok további lazulásának kockázatát tekinti.

Kelt Frankfurt am Mainban, 2016. szeptember 22-én.

Francesco MAZZAFERRO  
az ERKT Titkárságának vezetője  
az ERKT igazgatótanácsa nevében

<sup>(1)</sup> A lakástulajdonosok aránya különösen Bécsben alacsony – a háztartások 82 %-a bérlő.

<sup>(2)</sup> Az ERKT e figyelmeztetés kibocsátására vonatkozó döntését követően az osztrák Finanzmarktstabilitätsgremium 2016. szeptember 23-i ülésén tárgyalta a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fenntartható hitelezési szabályokat.

<sup>(3)</sup> Az FMSG tanácsai nyilvánosan elérhetőek: <https://www.fmsg.at/en/publications/strategy.html>