

WAARSCHUWING VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S**van 22 september 2016****betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkroerendgoedsector in Oostenrijk****(ESRB/2016/05)**

(2017/C 31/02)

DE ALGEMENE RAAD VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S,

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie,

Gezien Verordening (EU) nr. 1092/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 betreffende macroprudentieel toezicht van de Europese Unie op het financiële stelsel en tot oprichting van een Europees Comité voor systeemrisico's⁽¹⁾, en met name de artikelen 3 en 16,

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) Ervaring in menig land leert dat gebleken kwetsbaarheden in de niet-zakelijkroerendgoedsector significante risico's kunnen veroorzaken voor de nationale financiële stabiliteit en ernstige negatieve gevolgen kunnen hebben voor de reële economie, alsook kunnen leiden tot negatieve overloopeffecten voor andere landen.
- (2) Het Europees Comité voor systeemrisico's (ESRB) heeft recentelijk een systematisch op de toekomst en de hele Unie gerichte beoordeling uitgevoerd van de niet-zakelijkroerendgoedsector. Binnen deze context heeft het ESRB in acht landen enige kwetsbaarheden op middellange termijn vastgesteld als een bron van systeemrisico voor financiële stabiliteit, die ernstige negatieve gevolgen kunnen hebben voor de reële economie.
- (3) De kwetsbaarheidsbeoordeling door het ESRB benadrukt ten aanzien van Oostenrijk het volgende:
 - a) Niet-zakelijkroerendgoedprijzen zijn in Oostenrijk snel gestegen, met name sinds 2011. Tot voor kort was de huizenprijzendynamiek in Wenen veel sterker dan in de rest van Oostenrijk. De jaarlijkse huizenprijzenstijging buiten Wenen was recentelijk evenwel zeer sterk, sterker dan in Wenen. Deze ontwikkelingen zijn uitgemond in een prijsniveau van onroerend goed dat hoger is dan het niveau van de parameters in vergelijking met de langetermijnontwikkeling van nationale parameters, met name in Wenen⁽²⁾. Volgens de ramingen van de Oostenrijkse Nationalbank (OeNB) stroken in de rest van het land de huizenprijzen evenwel grotendeels met de parameters.
 - b) Meer recentelijk ging de sterke huizenprijzendynamiek gepaard met solide groei van het hypothecaire krediet. Resultaten van een OeNB-enquête inzake kredietverleningstandaarden wijzen uit dat de kredietverleningstandaarden verslechteren. Voorts tonen zij aan dat het aandeel van nieuwe hypotheeknemers met een hoge schulden-inkomenratio en lening-waarderatio is gestegen. De resultaten van de OeNB-enquêtegegevens moeten evenwel voorzichtig geïnterpreteerd worden gezien de sterk variërende enquêteresultaten tussen banken, de kleine steekproefomvang en de wisselende steekproefsamenstelling. Maar in het algemeen zouden huishoudens met een zware schuldenlast ten aanzien van inkomen of de waarde van hun onroerend goed bijzonder kwetsbaar kunnen zijn voor economische schokken zoals een stijging van de werkloosheid of een daling van huishoudeninkomens of niet-zakelijkroerendgoedprijzen. Onder dergelijke omstandigheden kan het voor huishoudens moeilijker zijn hun schulden af te betalen en het aantal hypotheekwanbetalingen kan stijgen, resulterend in directe kredietverliezen voor banken, met name indien niet-zakelijkroerendgoedprijzen dalen. Bovendien, indien de economische ontwikkeling inderdaad negatief uitvalt, kunnen de daarmee verbonden negatieve huishoudeninkomens- en welvaarteffecten de initiële schok versterken, waardoor de negatieve directe en indirecte effecten voor de financiële stabiliteit verder versterkt worden (bijvoorbeeld indien huishoudens de consumptie moeten beperken om hun hypothecaire leningen af te kunnen lossen). Meer informatie over kredietverleningstandaarden op basis van een bredere steekproef van financiële intermediairs is nodig om de systeemimpact van potentieel verslechterende kredietverleningstandaarden te beoordelen.
 - c) In zijn algemeenheid kan het door de snelle groei van niet-zakelijkroerendgoedprijzen die de inkomensgroei van huishoudeninkomens te boven gaat, zoals recentelijk in Oostenrijk werd waargenomen, voor huishoudens moeilijker maken om huiseigenaar te worden, en kan het resulteren in een globale stijging van de huishouden-schuldenlast en/of een stijging van de groep van huishoudens met hoge schuldenlastniveaus. Gezien de solide krediet- en huizenprijzendynamiek kunnen kredietverleningstandaarden bovendien verder verslechteren.

⁽¹⁾ PB L 331 van 15.12.2010, blz. 1.

⁽²⁾ Op basis van de ramingen van de Oostenrijkse Nationalbank (OeNB) en de Europese Centrale Bank (ECB).

- d) Oostenrijkse bankhypothekenblootstellingen zijn laag in vergelijking met andere Unielanden. Dit houdt verband met het lage eigenhuisbezitpercentage ⁽¹⁾ en het beperkte aandeel van hypotheekhouders onder huiseigenaren in Oostenrijk. De totale blootstellingen van Oostenrijkse banken ten aanzien van onroerendgoedactiviteiten, waaronder tevens leningen aan de bouwsector enz., zijn evenwel iets hoger in vergelijking met andere Unielanden. De gemiddelde risicogewichten voor Oostenrijkse banken die op interne ratings gebaseerde modellen toepassen, liggen ver boven het Uniegemiddelde. Dit maakt de Oostenrijkse bancaire sector relatief minder kwetsbaar voor uit de niet-zakelijkonroerendgoedsector voortvloeiende potentiële directe risico's. Opgemerkt moet evenwel worden dat de globale gemiddelde kapitalisatie van Oostenrijkse banken iets onder het Uniegemiddelde ligt.
- e) Bij de analyse van de aard van de vastgestelde kwetsbaarheden in Oostenrijk zijn er verzachtende en verzwarende factoren. Verzwarende factoren omvatten een aanzienlijk aandeel van variabelereenteleningen (voor nieuwe leningen en in de voorraad van lopende leningen), alsook lopende vreemdevalutaleningen voor huisaankoop die huishoudens blootstellen aan respectievelijk rente- en wisselkoersrisico's. Het aandeel van hypotheekleningen met variabele rente of uitgegeven in vreemde valuta is evenwel gedaald. Meerdere analyses tonen bovendien aan dat met name in Oostenrijk kredietnemers met vreemdevalutaleningen voor huisaankoop aanzienlijke risicobuffers aanhouden die de daarmee verband houdende kwetsbaarheden verminderen. Andere belangrijke risicobeperkende factoren zijn onder meer een relatief laag eigenhuisbezitpercentage dat decennialang stabiel is gebleven, in combinatie met een goed ontwikkelde huurmarkt en een globaal gematigd niveau van huishoudensschuldenlast. Bovendien worden de meeste hypotheekleningen afgelost en wordt schuld doorgaans door meer welvarende huishoudens aangehouden.
- f) Het ESRB neemt nota van de door de Oostenrijkse overheden ingevoerde maatregelen, waaronder de verwachtingen over aan banken gecommuniceerde duurzame kredietverleningstandaarden ⁽²⁾. Bovendien heeft de Oostenrijkse Financial Market Stability Board (FMSB) het ministerie van Financiën geadviseerd het macroprudentiële instrumentarium voor op kredietnemers gebaseerde macro-prudentiële instrumenten op het gebied van onroerendgoedfinanciering uit te breiden, om te verzekeren dat de FMSB kan handelen ingeval van systeemrisico's die voortvloeien uit onhoudbare onroerendgoedmarktontwikkelingen ⁽³⁾. Niet-zakelijkonroerendgoedprijzen en hypothecair krediet kennen een solide groei, er zijn groepen van huishoudens met hoge schuld niveaus en er zijn tekenen van afzwakkende kredietstandaarden. Enerzijds zijn de door de Oostenrijkse autoriteiten genomen beleidsmaatregelen passend gezien de aard van de kwetsbaarheden van niet-zakelijkonroerendgoed in Oostenrijk; anderzijds volstaan zij wellicht niet om die kwetsbaarheden volledig te adresseren,

HEEFT DE VOLGENDE WAARSCHUWING VASTGESTELD:

Het ESRB heeft kwetsbaarheden op middellange termijn vastgesteld in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Oostenrijk als een bron van systeemrisico voor de financiële stabiliteit, die ernstige negatieve gevolgen kunnen hebben voor de reële economie. Macroprudentieel gezien acht het ESRB de solide groei, met name recentelijk, in niet-zakelijkonroerendgoedprijzen en hypothecair krediet, en het risico van een verdere versoepeling van kredietverleningstandaarden de belangrijkste kwetsbaarheden.

Gedaan te Frankfurt am Main, 22 september 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Hoofd van het ESRB-secretariaat

Namens de Algemene Raad van het ESRB

⁽¹⁾ Met name in Wenen is het eigenhuisbezit laag — 82 % van de huishoudens is huurder.

⁽²⁾ Nadat het ESRB had besloten deze waarschuwing uit te brengen, heeft de Oostenrijkse FMSB tijdens haar vergadering van 23 september 2016 overlegd over duurzame kredietverleningstandaarden in niet-zakelijkonroerendgoed.

⁽³⁾ Het FMSB-advies is publiekelijk beschikbaar op <https://www.fmsg.at/en/publications/strategy.html>