

# IMMOBILIEN AKTUELL – INTERNATIONAL

Die Immobilienmarktanalyse der OeNB



Vor dem Hintergrund der bedeutenden Rolle der Immobilienmärkte für die Preis- und Finanzmarktstabilität analysiert *Immobilien aktuell* vierteljährlich alternierend die Entwicklung der Immobilienmärkte in Österreich und in den Ländern der Europäischen Union.

**Medieninhaberin und  
Herausgeberin** Oesterreichische Nationalbank  
*Otto-Wagner-Platz 3, 1090 Wien*  
*Postfach 61, 1011 Wien*  
*www.oenb.at*  
*oenb.info@oenb.at*  
*Tel. (+43-1) 40420-6666*  
*Fax (+43-1) 40420-04-6698*

**Schriftleitung** *Doris Ritzberger-Grünwald*

**Inhaltliche Gestaltung** *Christian Belabed, Marc Bittner, Antje Hildebrandt, Teresa Messner, Martin Schneider,  
Karin Wagner, Walter Waschiczek*

**Redaktion** *Rita Glaser-Schwarz*

© Oesterreichische Nationalbank, 2019.

Alle Rechte vorbehalten.

Reproduktionen für nicht kommerzielle Verwendung, wissenschaftliche Zwecke und Lehrtätigkeit sind unter Nennung der Quelle freigegeben.

# Überblick

Die Wohnimmobilienpreise in Europa steigen. In welchem Ausmaß und weswegen, das zeigt der aktuelle Überblick zu den Entwicklungen in Österreich, in den Ländern in Zentral-, Ost- und Südosteuropa sowie in den übrigen EU-Mitgliedstaaten.

In Österreich wurde im dritten Quartal 2018 mit fast 10 % ein markanter Preisanstieg bei Wohnimmobilien in den Bundesländern (ohne Wien) verzeichnet. Auch in Wien beschleunigten sich die Preise, allerdings weniger stark: nur um 6,5 % (jeweils im Jahresabstand).

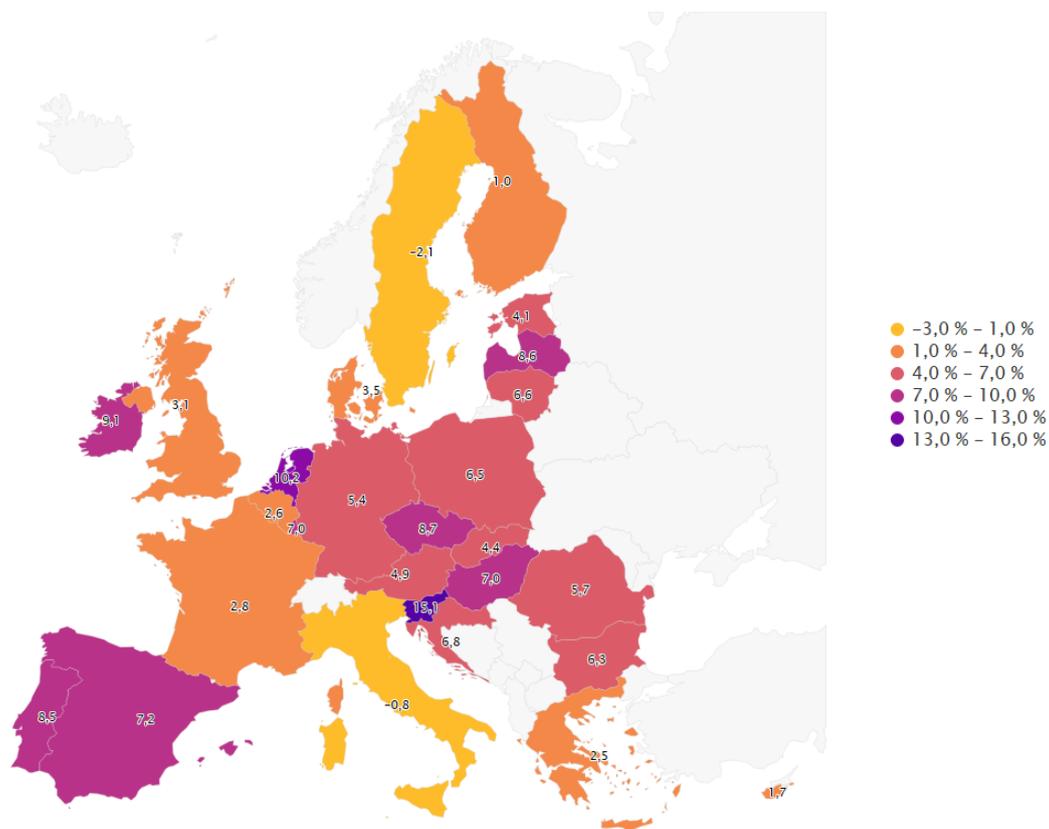
Beim Blick auf Zentral-, Ost- und Südosteuropa (CESEE) fällt auf, dass sich im zweiten und dritten Quartal 2018 die dynamische Preisentwicklung des Jahres 2017 und des ersten Quartals 2018 fortgesetzt hat. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen in der CESEE-Region weiterhin deutlich stärker als im Vergleich zum Euroraum- und EU-Durchschnitt. Ganz vorne steht Slowenien mit über 15 % Preisauftrieb im dritten Quartal 2018 (im Jahresabstand) für Wohnimmobilien. Estland verzeichnete dagegen mit knapp über 4 % den schwächsten Preisanstieg der CESEE-Region.

Auch im Euroraum war im zweiten und dritten Quartal 2018 ein allgemeiner Anstieg der Preise für Wohnimmobilien zu verzeichnen. Auf die Niederlande, Irland, Portugal, Spanien und Luxemburg entfielen dabei die höchsten Zuwachsraten. Einsame Ausnahme blieb Italien, wo im gleichen Zeitraum die Preise sogar zurückgingen (-0,8 %).

Die nordeuropäischen EU-Mitgliedstaaten außerhalb des Euroraums (UK, Schweden und Dänemark) zeigten eine uneinheitliche Entwicklung. Während im Vereinigten Königreich und in Dänemark die Preise moderat anstiegen, sind in Schweden die Immobilienpreise weiter gefallen (-2,1 %).

## Wohnimmobilienpreise im dritten Quartal 2018

Veränderung zum Vorjahr in %, zu laufenden Preisen



Quelle: Eurostat, EZB. Anmerkung: Die hier verwendeten Daten internationaler Organisationen sind aufgrund von methodischen Unterschieden nicht mit den Österreich-Daten in der Tabelle im Anhang vergleichbar.

# Inhalt

Überblick	2
1 Immobilienmarktentwicklung in Österreich	4
2 Immobilienmarktentwicklung in CESEE	6
Kasten 1: Makroprudenzielle Maßnahmen in CESEE mit Fokus auf Wohnimmobilienmärkte seit Jahresbeginn 2018	11
3 Immobilienmarktentwicklung im Euroraum, Vereinigten Königreich und in den nordischen Ländern	12
Kasten 2: Hauspreisdynamiken im Vereinigten Königreich: Spillovers und wirtschaftliche Effekte	15
4 Literaturverzeichnis	16
5 Anhang	18

Redaktionsschluss: 28. Februar 2019

## I Immobilienmarktentwicklung in Österreich

### I.1 Starker Anstieg der Wohnimmobilienpreise im dritten Quartal 2018 in Österreich

Der Wohnimmobilienpreisindex<sup>1</sup> für Österreich wies im dritten Quartal 2018 mit einem Anstieg um 8 % eine sehr starke Dynamik auf. Wie schon in den Quartalen zuvor legten die Immobilienpreise insbesondere in den Bundesländern ohne Wien zu; hier betrug der Preisanstieg im Durchschnitt 9,7 % im Vorjahresvergleich. Allerdings hat sich auch in Wien – nach einigen Quartalen mit vergleichsweise moderater Teuerung – der Auftrieb der Immobilienpreise in diesem Quartal mit einem Plus von 6,5 % im Vorjahresvergleich stark beschleunigt.

Tabelle I

#### Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

	3Q 18	2Q 18	1Q 18	4Q 17	3Q 17	2Q 17	2017	2016	2015	2014
<b>Veränderung zum Vorjahr in %</b>										
Österreich	+8,0	+5,0	+7,3	+4,7	+4,5	+3,6	+3,8	+7,3	+4,1	+3,5
Österreich ohne Wien	+9,7	+6,0	+10,0	+7,3	+4,5	+4,2	+4,9	+9,1	+5,1	+3,1
Wien	+6,5	+4,2	+3,5	+0,3	+3,0	+2,4	+1,5	+3,8	+2,2	+4,2
<b>Veränderung zum Vorquartal in %</b>										
Österreich	+2,8	+0,6	+3,8	+0,6	-0,1	+2,9	x	x	x	x
Österreich ohne Wien	+2,6	+0,5	+4,1	+2,1	-0,8	+4,3	x	x	x	x
Wien	+2,9	+0,7	+3,5	-0,7	+0,7	+0,1	x	x	x	x
<b>Index (2000=100)</b>										
Österreich	203,2	197,6	196,4	189,3	188,2	188,3	187,2	180,4	168,1	161,4
Österreich ohne Wien	192,0	187,1	186,2	178,8	175,0	176,5	174,9	166,7	152,9	145,4
Wien	236,1	229,4	227,7	220,1	221,6	220,1	220,4	217,2	209,2	204,6

Quelle: Data Science Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr, OeNB.

### I.2 Der Immobilienmarkt nach Segmenten

Wie bereits in den Vorquartalen wurde bei den gebrauchten Eigentumswohnungen in Wien – das volumemäßig wichtigste Marktsegment – im dritten Quartal 2018 mit einem Plus von 8,3 % im Vorjahresvergleich der stärkste Preiszuwachs (nach 6,5 % im zweiten Quartal) verzeichnet. Die Preise für neue Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich dazu „nur“ um 4,8 % zu (nach 3,6 % im zweiten Quartal).

In den Bundesländern ohne Wien verzeichneten gebrauchte Eigentumswohnungen im dritten Quartal 2018 mit 14 % (nach 6,1 % im zweiten Quartal, jeweils im Vorjahresvergleich) einen außergewöhnlich starken Preisanstieg. Die Preise für neue Eigentumswohnungen erhöhten sich im Durchschnitt um 6,3 % (nach 4,1 % im zweiten Quartal). In den Bundesländern ohne Wien stellen allerdings Einfamilienhäuser die wichtigste Wohnform dar. Dieses Marktsegment zeigte im dritten Quartal 2018 mit einem Plus von 6,9 % (nach 7,4 % im zweiten Quartal, jeweils gegenüber dem Vorjahresquartal) eine anhaltend starke Preisentwicklung.

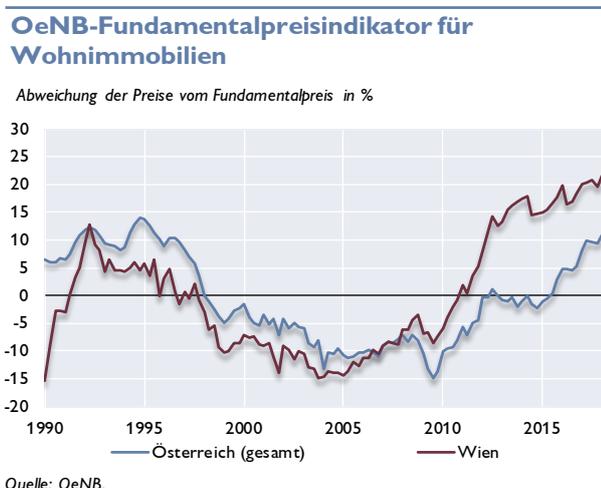
<sup>1</sup> Der Wohnimmobilienpreisindex wurde mit dem dritten Quartal 2017 methodisch verfeinert und auf eine neue Datenbasis umgestellt (siehe Brunauer, W., Feilmayr, W. und K. Wagner. 2017. [Der österreichische Wohnimmobilienpreisindex: Methodische Verfeinerung 2017](#). In: Statistiken – Daten und Analysen Q4/17. OeNB).

### I.3 Starke Immobilienpreisdynamik spiegelt sich im Anstieg des OeNB-Fundamentalpreisindikators<sup>2</sup> für Wohnimmobilien

Grafik 1

Der OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien signalisiert für Wien eine weitere leichte Zunahme der Überbewertung im dritten Quartal 2018; gegenüber dem Vorquartal stieg er um 2,8 Prozentpunkte auf 24,9 % an.

Auch für Österreich insgesamt zeigt der Fundamentalpreisindikator mit 14,3 % eine zunehmende Überbewertung; gegenüber dem zweiten Quartal 2018 betrug der Anstieg im dritten Quartal 3,4 Prozentpunkte.



### I.4 Wohnbaukredite: stetiges Wachstum im Jahr 2018

Grafik 2

Die nominelle Jahreswachstumsrate der von den österreichischen monetären Finanzinstituten (MFIs) an private Haushalte vergebenen Ausleihungen für Schaffung und Erhaltung von Wohnraum (bereinigt um Reklassifikationen, Bewertungsänderungen und Wechselkurseffekte) belief sich im Dezember 2018 auf 4,9 %.

Die Konditionen für die Aufnahme von Wohnbaukrediten waren weiterhin günstig. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in

Euro waren im Dezember 2018 mit 1,82 % um 3 Basispunkte niedriger als im Jahresvergleich. Der effektive Jahreszinssatz für Wohnbaukredite, der die Gesamtkosten eines Kredits – bestehend aus der Zinskomponente und der Komponente für sonstige (mit dem Kredit verbundene) Kosten – abdeckt, lag im Dezember 2018 mit 2,19 % auf dem gleichen Niveau wie im Vergleichsmonat des Vorjahres.

Der Fremdwährungsanteil an den Wohnbaufinanzierungen der privaten Haushalte hat sich im Verlauf des Jahres 2018 weiter verringert und betrug im Dezember 11,7 %; das waren um 1,8 Prozentpunkte weniger als vor Jahresfrist. Gleichzeitig verringerte sich in den letzten Monaten das Zinsänderungsrisiko der (neu aufgenommenen) Wohnbaukredite. Der Anteil variabel verzinsler Kredite (mit einer Zinsbindungsfrist bis zu einem Jahr) am Neukreditgeschäft lag im Durchschnitt des Jahres 2018 bei 43,4 % (gegenüber 51,8 % im Jahr zuvor).

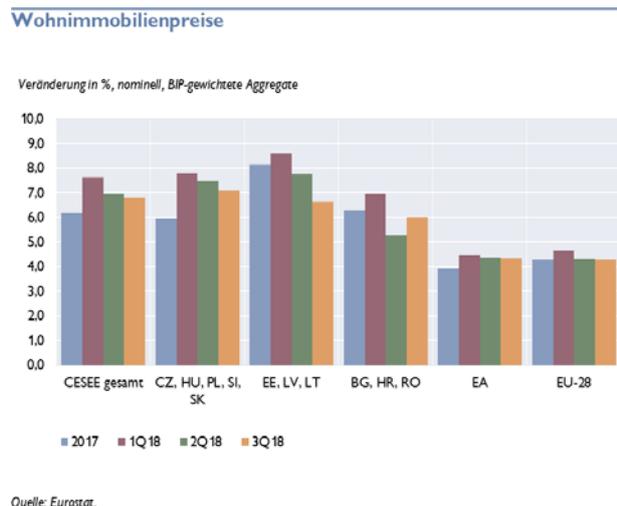


<sup>2</sup> Schneider, M. 2013. Are recent increases of residential property prices justified by fundamentals? In: Monetary Policy & the Economy Q4/13. OeNB.

## 2 Immobilienmarktentwicklung in CESEE

Grafik 3

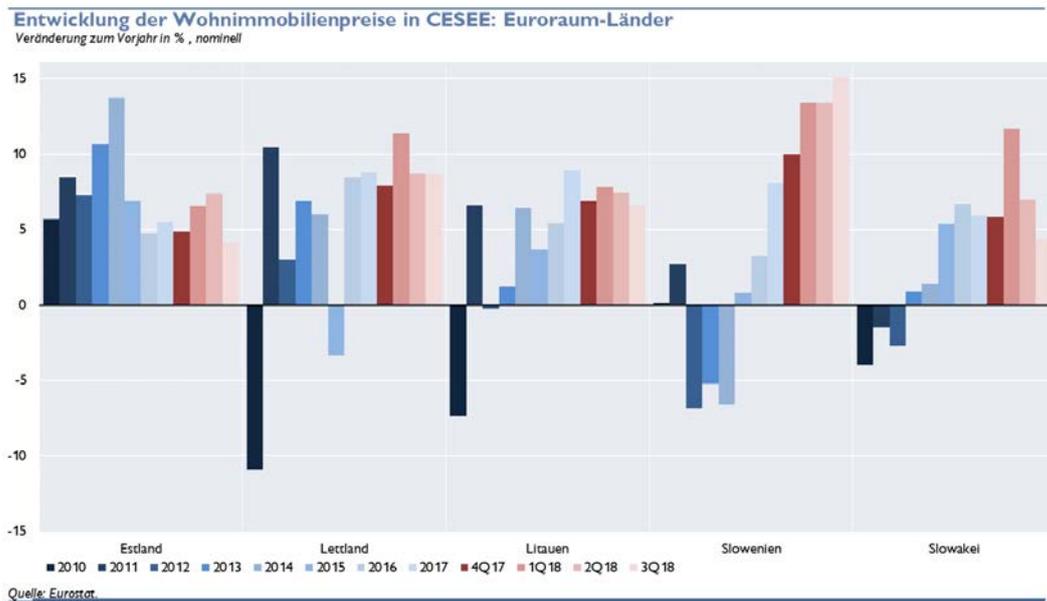
In Zentral-, Ost- und Südosteuropa (CESEE) setzte sich im zweiten und dritten Quartal 2018 die dynamische Preisentwicklung des Jahres 2017 und des ersten Quartals 2018 fort. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen in der CESEE-Region weiterhin deutlich stärker im Vergleich zum Euroraum- und EU-Durchschnitt. In diesem Zeitraum legten die Wohnimmobilienpreise in CESEE (BIP-gewichtetes Aggregat) im Durchschnitt um fast 7 % im Jahresabstand zu (Euroraum sowie EU-Durchschnitt: 4,3 %). In allen Ländergruppen ist eine Abschwächung im Vergleich zum ersten Quartal 2018 zu beobachten.



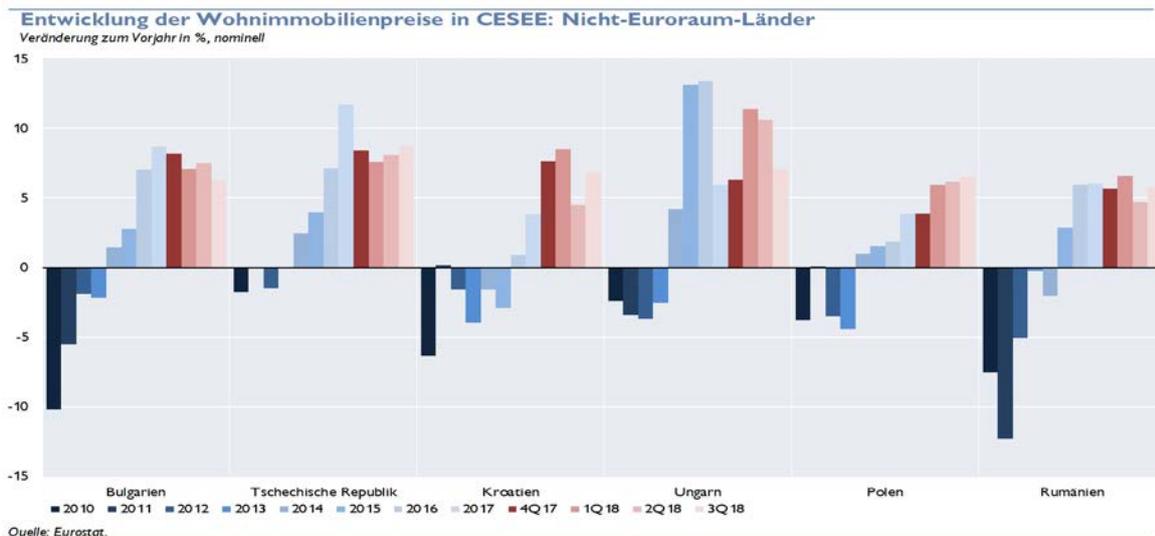
Was sind die Treiber der derzeitigen Immobilienpreisdynamik in den CESEE-Ländern? Hierbei spielen konjunkturelle Faktoren eine wichtige Rolle: das Einkommenswachstum ist stark, die Einkommenserwartungen und das Konsumentenvertrauen sind hoch, die Arbeitslosenquoten befinden sich auf historisch niedrigen Niveaus und auch die Wachstumsaussichten für die CESEE-Länder sind grundsätzlich weiterhin optimistisch trotz der prognostizierten Abschwächung in den Jahren 2019 und 2020.<sup>3</sup> Diese Rahmenbedingungen in Verbindung mit weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen spiegeln sich in der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien wider. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum trifft auf ein sich nur langsam anpassendes Immobilienangebot, das beispielsweise mit regulatorischen Auflagen wie in der Tschechischen Republik (OECD, 2018) oder aber mit dem Mangel an qualifizierten Arbeitskräften in einigen CESEE-Ländern zusammenhängt (siehe Magyar Nemzeti Bank (2018) am Beispiel Ungarns). Weiterhin wird die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Ländern von zielgruppenspezifischen Subventionsprogrammen – meist für junge Familien – getrieben.

Die allgemeine starke Dynamik der Immobilienpreisentwicklung in der Region verdeckt eine gewisse Heterogenität in den einzelnen CESEE-Ländern, sowohl bezüglich Preisdynamik als auch das Preisniveau betreffend.

<sup>3</sup> Analysen der aktuellen wirtschaftlichen Lage und die OeNB-Konjunkturprognose für die CESEE-Länder sind zu finden unter <https://www.oenb.at/Geldpolitik/Schwerpunkt-Zentral-Ost-und-Suedosteuropa-CESEE.html>.

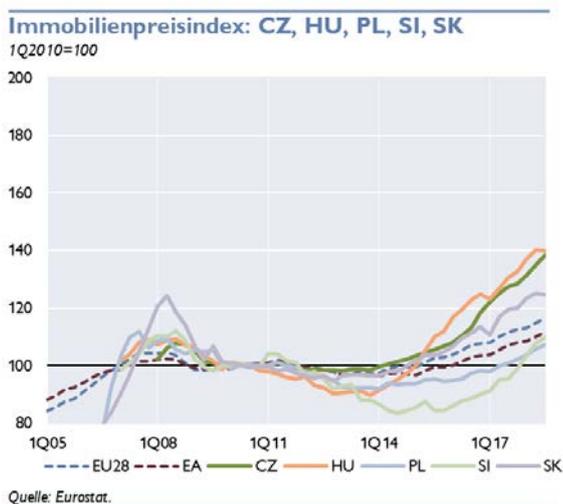


Die nominellen Wohnimmobilienpreise in *Slowenien* erhöhten sich seit dem vierten Quartal 2017 im zweistelligen Bereich, im dritten Quartal 2018 stiegen die Preise dort mit rund 15 % am stärksten, sowohl innerhalb der CESEE-Region als auch in der EU. Die deutliche Erholung des slowenischen Immobilienmarktes setzte – im Vergleich zu den meisten anderen CESEE-Ländern – erst relativ spät ein (ab dem dritten Quartal 2016). Die slowenische Notenbank sieht derzeit noch keine Überbewertung bei Wohnimmobilien des Landes, für einige Städte (inklusive der Hauptstadt Ljubljana) wird allerdings bereits von einer Überbewertung ausgegangen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen und bei weiter steigenden Preisen könnte laut der slowenischen Notenbank von der Immobilienmarktentwicklung ein erhöhtes Risiko für die Finanzmarktstabilität ausgehen (Banka Slovenije, 2018).



Die *Tschechische Republik*, *Ungarn* und die *Slowakei* verzeichneten ebenfalls kräftige Preisanstiege im Beobachtungszeitraum. In diesen Ländern liegt das Preisniveau für Wohnimmobilien bereits (teilweise deutlich) über dem Vorkrisenniveau. Die tschechische Notenbank (CNB) warnte Mitte 2017 bereits vor einer kontinuierlichen Spirale zwischen Wohnimmobilienpreisen und -krediten, die nun aufgrund einer schwächeren Preisdynamik in den ersten drei Quartalen 2018 gegenüber 2017 unterbrochen zu sein scheint, wohingegen sich das Kreditwachstum weiterhin dynamisch entwickelt (Ceská Národní Banka, 2018).

Grafik 6



Für die Preisdynamik in *Ungarn* ist – neben den bereits genannten allgemeinen Faktoren – das umfangreiche staatliche Wohnbauförderprogramm verantwortlich. Das Programm (in Kraft seit 2015) sieht Subventionen und zinsvergünstigte Kredite für Familien vor und wurde schrittweise ausgeweitet (weitere Ausweitung ab Mitte 2019). Weiterhin dürfte die Nachfrage nach Wohnimmobilien durch Vorzieheffekte<sup>4</sup> aufgrund des derzeit noch reduzierten Mehrwertsteuersatzes von 5 % (statt 27 %) auf den Erwerb von Neubauten getrieben worden sein. Der Steuervorzug wird allerdings auslaufen, wobei für Projekte, die bis Anfang November 2018 eine Baugenehmigung erhalten haben und bis Ende 2023

verkauft werden, der niedrigere Steuersatz weiterhin angewendet wird. Die Analyse der ungarischen Notenbank sieht deutliche regionale Unterschiede bei der Immobilienpreisentwicklung. Demnach wird zurzeit von einer Überbewertung der Immobilienpreise nur in der Hauptstadt

<sup>4</sup> Der ermäßigte Steuersatz sollte ursprünglich Ende 2019 abgeschafft werden, die Frist wurde letztendlich bis 2023 verlängert.

Budapest ausgegangen, in den übrigen Regionen entwickeln sich die Immobilienpreise grundsätzlich im Einklang mit den relevanten Fundamentdaten (Magyar Nemzeti Bank, 2018).

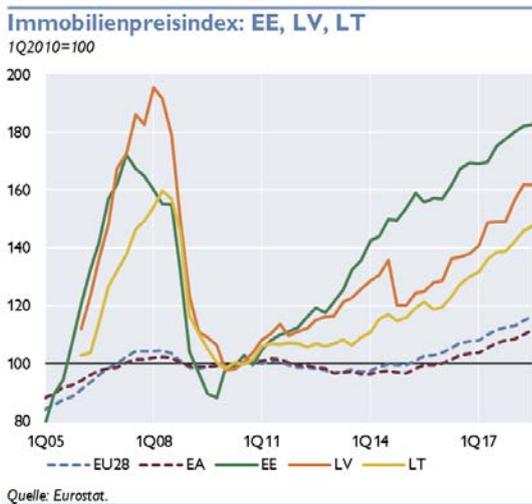
In *Polen* stiegen die Preise bis Ende 2017 moderat, seit dem ersten Quartal 2018 verzeichnete das Land ein stärkeres Anziehen der Immobilienpreise (um 6 % im Jahresabstand). In Polen konnte bisher die steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien größtenteils durch ein steigendes Angebot an Wohnraum abgedeckt werden. Ein möglicher Grund hierfür ist, dass die Knappheit an Arbeitskräften im Bausektor zumindest teilweise durch ausländische Arbeitnehmer, insbesondere aus der Ukraine, kompensiert werden konnte. Allerdings treten laut Narodowy Bank Polski (2018) erste Engpässe auf dem Arbeitsmarkt im Bausektor auf. In Polen ist seit 2016 ein umfassendes Programm in Kraft, das den Wohnraumerwerb oder die Wohnraumiete für Personen mit geringem oder mittlerem Einkommen fördert. Positiv könnten sich in Zukunft Subventionsprogramme für die Entwicklung des Mietmarktes auswirken. Im Juli 2018 startete u.a. das Programm „Housing for the start“, das Subventionen für Mietwohnungen vorsieht. Die Auswirkungen der im Vorjahr implementierten Programme auf den Wohnimmobilienmarkt sind bisher nur gering (Narodowy Bank Polski, 2018).

Grafik 7

In den südosteuropäischen Ländern – *Bulgarien*, *Kroatien* und *Rumänien* – liegt das Preisniveau für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2018 noch immer deutlich unter dem Vorkrisenniveau (um etwa 20 % in Bulgarien, um rund 10 % sowohl in Kroatien als auch in Rumänien). Der Aufholprozess setzte sich allerdings weiter fort, wobei die Preisdynamik im dritten Quartal (Bulgarien) bzw. bereits im zweiten Quartal 2018 (Rumänien) im Vergleich zu den Vorquartalen leicht abnahm. Mit einem Preiswachstum von fast 7 % im Jahresabstand im dritten Quartal 2018 befindet sich der Immobilienpreise in *Kroatien* weiterhin in einer Wachstumsphase (die Erholung des Immobilienmarktes begann in Kroatien erst relativ spät im Vergleich zu den übrigen CESEE-Ländern). Die Regierung hat weitere Anreize gesetzt, die den Immobilienmarkt beleben sollen: Anfang des Jahres wurde die Grunderwerbsteuer reduziert und das Subventionsprogramm für den Erwerb von Wohnraum ausgeweitet.



Grafik 8

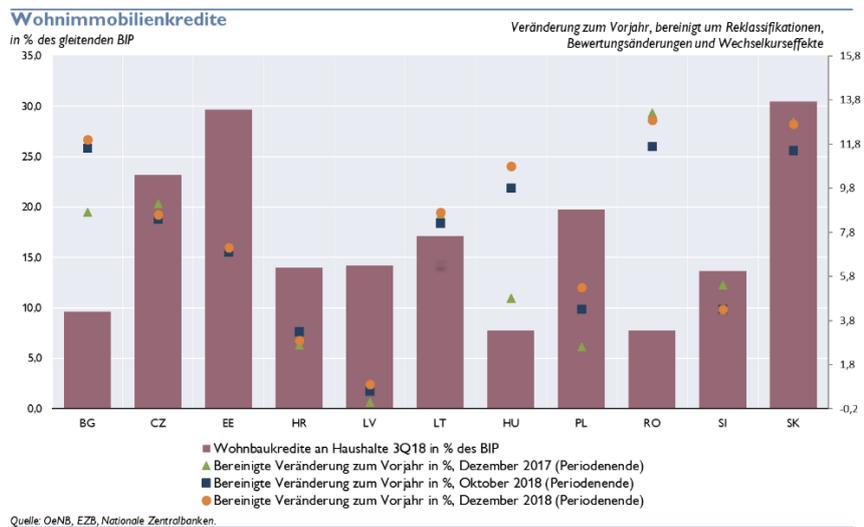


Die Immobilienpreise in *Estland, Lettland, Litauen* entwickeln sich dynamisch (Abschwächung in Estland im dritten Quartal 2018), wobei bisher nur Estland – trotz der anhaltenden Expansionsphase auf den Immobilienmärkten in der gesamten Region – das Preisniveau der Boomphase übertroffen hat. Die estnische Notenbank sieht bereits ein mittleres Risiko für die Finanzmarktstabilität, das von einem noch dynamischeren Preis- und Kreditwachstum ausgehen könnte (Eesti Pank, 2018).

Insgesamt entwickelte sich aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien und der allgemein günstigen Finanzierungsbedingungen die Vergabe an Wohnbaukrediten in vielen CESEE-Ländern dynamisch. In allen Ländern der Region liegt der Anteil der Wohnbaukredite am BIP allerdings immer noch deutlich unter dem Euroraum-Durchschnitt. Dies könnte auf einen weiteren Aufholprozess in diesem Bereich hindeuten.

Grafik 9

Mit zweistelligen Zuwachsraten entwickelte sich die Vergabe von Wohnbaukrediten in der *Slowakei* und in *Rumänien* weiterhin sehr dynamisch. Die Haushaltsverschuldung in der Slowakei hat seit der Krise stark zugelegt und stellt ein zunehmendes Risiko für die Finanzmarktstabilität dar (IMF, 2018; Národná banka Slovenska, 2018).



Die slowakische Notenbank hat 2018 weitere Maßnahmen gesetzt, um die Vergabe von Wohnbaukrediten einzudämmen (siehe Kasten 1). In *Rumänien* wird ein großer Teil der Wohnbaukredite im Rahmen des „First Home-Programms“ vergeben, ein umfangreiches staatliches Garantieprogramm für die Vergabe von Wohnbaukrediten zu günstigen Konditionen. Das Garantievolumen wurde von 2017 auf 2018 etwas reduziert, die nächste Reduktion ist 2021 geplant (National Bank of Romania, 2018). Weiterhin hat insbesondere in *Bulgarien* und *Ungarn*, aber auch in *Polen* und *Litauen*, das Kreditwachstum für Wohnzwecke seit Ende 2017 deutlich zugenommen. Neben den oben bereits genannten Gründen (grundsätzlich positive wirtschaftliche Entwicklungen, weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen), hat das dynamische Wachstum auch länderspezifische Ursachen. In Ungarn beispielsweise dürften sich u. a. das umfangreiche Wohn-

bauförderprogramm sowie die bereits erwähnten möglichen Vorzieheffekte aufgrund des ermäßigten Mehrwertsteuersatzes für Wohnneubauten positiv auf das Kreditwachstum ausgewirkt haben.

In den CESEE-Ländern wurden gezielte makroprudenzielle Maßnahmen gesetzt oder Empfehlungen abgegeben, um Risiken für die Finanzmarktstabilität, die von den Entwicklungen auf den Wohnimmobilienmärkten ausgehen könnten, einzudämmen.<sup>5</sup> Seit 2018 sind weitere Maßnahmen für die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten in Kraft getreten, motiviert durch eine dynamische Kreditvergabe, steigende Verschuldung von privaten Haushalten und/oder stark steigende Preise für Wohnimmobilien, die mit Preiskorrekturen und in weiterer Folge mit negativen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität einhergehen könnten. Kasten 1 listet die aktuellen makroprudenziellen Maßnahmen auf, die auf sektorales Kreditwachstum und Wohnimmobilienpreiswachstum fokussieren.

#### Kasten I

### Makroprudenzielle Maßnahmen in CESEE mit Fokus auf Wohnimmobilienmärkte seit Jahresbeginn 2018<sup>6,7</sup>

#### **Tschechische Republik**

*Schuldendienstquote (debt service-to-income ratio – DSTI): Für die Schuldendienstquote wird eine Obergrenze von 45 % des Jahresnettoeinkommens des Kreditnehmers empfohlen. Diese Obergrenze kann in begründeten Fällen überschritten werden d. h. bei hoher Wahrscheinlichkeit einer Kreditrückzahlung (in Kraft seit 1. Oktober 2018). Diese Regelung betrifft 5 % des Gesamtvolumens der Haushaltskredite, die durch Wohnimmobilien besichert werden.*

*Verschuldungsquote (debt-to-income ratio – DTI): Für die Verschuldungsquote wird empfohlen das Neunfache des Jahresnettoeinkommens des Kreditnehmers nicht zu überschreiten. Auch diese Obergrenze kann in begründeten Fällen, das heißt bei hoher Wahrscheinlichkeit einer Kreditrückzahlung, bei 5 % des Gesamtvolumens der Haushaltskredite, die durch Wohnimmobilien besichert werden, überschritten werden (in Kraft seit 1. Oktober 2018).*

#### **Ungarn**

*Schuldendienstquote (DSTI): Im Zuge einer Anpassung der Obergrenze liegt die Schuldendienstquote in der derzeitigen Übergangsphase (1. Oktober 2018 bis 30. Juni 2019) zwischen 25 % und 60 %. Ab Juli 2019 wird sich die Schuldendienstquote weiterhin zwischen 25 % und 60 % bewegen, aber die Einkommensgrenze, ab welcher höhere Schuldendienst-Obergrenzen gelten, wird von den in der Übergangsphase gültigen 400.000 HUF auf 500.000 HUF angehoben. Die Begrenzung der Schuldendienstquote hängt zudem von der Dauer und Art der Verzinsung ab, d. h. ob ein variabler bzw. fester Zinssatz für die Kreditlaufzeit vereinbart wurde.. Je nach Art des Zinssatzes, Dauer der Zinsbindung und Höhe des Einkommens des Kreditnehmers variiert die Obergrenze der Schuldendienstquote.*

*Nicht zuletzt wird die Begrenzung der Schuldendienstquote von der Währung, in welcher der Kredit aufgenommen wird, beeinflusst. Während die Obergrenze der DSTI für in Euro vergebene Kredite zwischen 15 % und 30 % liegt, bewegt sich das DSTI-Limit bei anderen Währungen zwischen 5 % und 15 %, wobei die*

<sup>5</sup> Einen Überblick über bisher gesetzte Maßnahmen siehe: European Systemic Risk Board. 2018. A Review of Macroprudential Policy in the EU in 2017. April 2018 und IMF. 2018. Macroprudential Policies and House Prices in Europe: An Overview of Recent Experiences. Regional Economic Outlook Europe: Domestic Expansion Running into External Turbulence. November 2018.

<sup>6</sup> Dieser Kasten enthält Informationen zu Neuregelungen ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

<sup>7</sup> Neuerung bei den makroprudenziellen Maßnahmen basieren auf Informationen des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ([https://www.esrb.europa.eu/national\\_policy/html/index.en.html](https://www.esrb.europa.eu/national_policy/html/index.en.html)) oder der jeweiligen Nationalbanken.

jeweiligen Grenzwerte von der Zinsbindungsdauer sowie dem Einkommen des Kreditnehmers abhängig sind (in Kraft seit 1. Oktober 2018).

**Liquiditätsquote:** Um Fälligkeitsinkongruenzen und Liquiditätsengpässe an den Märkten einzudämmen bzw. zu vermeiden, wurden fünf Änderungen an der von der Magyar Nemzeti Bank erlassenen Verordnung über die Finanzierung von Hypothekarkrediten (Mortgage Funding Adequacy Ratio-regulation) vorgenommen. Diese sollen in zwei Etappen wirksam werden – ab 1. Februar 2019 und ab 1. Oktober 2019.

### **Polen**

**Risikogewichtung:** Auf Hypothekarkredite, die auf eine andere Währung als die des Einkommens des Kreditnehmers lauten, ist ein Risikogewicht von 150 % anzuwenden (in Kraft seit 1. Jänner 2018).

### **Rumänien**

**Schuldendienstquote (DSTI):** Zu Jahresbeginn wurde für die Schuldendienstquote eine Obergrenze von 40 % eingeführt, die sich aus dem Verhältnis der Gesamthöhe der monatlichen Kreditrückzahlungen zum Nettoeinkommen des Kreditnehmers errechnet. Bei Fremdwährungskrediten, deren Risiken für den Kreditnehmer nicht automatisch abgesichert sind, darf die Schuldendienstquote nicht mehr als 20 % des Nettoeinkommens betragen. Von diesen Obergrenzen ausgenommen sind Kredite, die ausschließlich für Refinanzierungszwecke, also zur Bedienung bereits bestehender Kredite, gewährt werden. Für erstmalige Käufer von Wohneigentum erhöhen sich die zuvor genannten Obergrenzen um jeweils 5 Prozentpunkte. Ausgenommen von dieser Regelung sind maximal 15 % des Kreditneugeschäfts (in Kraft seit 1. Jänner 2019).

### **Slowakei**

**Beleihungsquote (loan-to-value ratio – LTV):** Die Begrenzung der Beleihungsquote wurde verschärft, wobei für die Wohnbaukreditvergabe zwei Maßnahmen zur Anwendung kommen: (1) Die Beleihungsquote darf nicht mehr als 90 % betragen und (2) der maximale Anteil neu vergebener Kredite mit einer Beleihungsquote von über 80 % darf nicht auf mehr als 20 % (zuvor 40 %) steigen. Diese Maßnahmen sind seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und werden schrittweise eingeführt.

**Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen (loan-to-income ratio – LTI):** Die Gesamtverschuldung des Kreditnehmers (einschließlich neuer und bereits bestehender Kredite) darf das Achtfache seines verfügbaren Jahresnettoeinkommens nicht übersteigen (in Kraft seit 1. Juli 2018, unterliegt einer schrittweisen Einführung).

## **3 Immobilienmarktentwicklung im Euroraum, Vereinigten Königreich und in den nordischen Ländern**

In den *Euroraum-Ländern (ohne Österreich und ohne die CESEE-Euroraum-Länder)* war ein durchschnittlicher Anstieg der Preise für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2018 von rund 4,3 % (BIP-gewichtet) gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, nach 4,2 % im zweiten Quartal 2018. Die nordeuropäischen *EU-Mitgliedstaaten außerhalb des Euroraums* (UK, Schweden und Dänemark) wiesen im dritten Quartal 2018 im Durchschnitt einen geringeren Anstieg der Wohnimmobilienpreise von rund 2,4 % (BIP-gewichtet) auf, nachdem der Preisanstieg im zweiten Quartal noch bei 2,6 % gelegen war.

Seit der Einführung makroprudenzieller Maßnahmen<sup>8</sup> für den Immobilienmarkt im Jahr 2015 nahmen die traditionell hohen Immobilienpreissteigerungen in *Irland* (Höchststand Ende 2014) zunächst ab, bevor sie ab 2016 und bis zum zweiten Quartal 2018 wieder anstiegen. Im dritten Quartal 2018 war eine Abschwächung des Wachstums auf 9,1 %, nach 12,6 % im zweiten Quartal, zu beobachten (jeweils gegenüber dem Vorjahresquartal). Der Rückgang des Preisanstiegs dürfte auch auf das niedrigere Wachstum der neu vergebenen Wohnbaukredite (ohne Neuverhandlung bestehender Verträge) zurückgehen. Dieses lag im dritten Quartal 2018 bei 13,6 %, nachdem es im Vorquartal bei 21,7 % und im Jahr 2017 bei 31,5 % gelegen war.

Nominelle Wohnimmobilienpreise in IE, GR, ES, IT und PT

Veränderung in % ggü. Vorjahresquartal



Quelle: Eurostat, BIZ.

In *Portugal* kam es im dritten Quartal 2018 zu einer weiteren Abschwächung des Wachstums der Wohnimmobilienpreise auf 8,5 %, nachdem es im Vorquartal noch 11,2 % betragen hatte. Das Wohnungsangebot ist stark begrenzt, zudem scheint der anhaltende Tourismusboom (Zahl der Übernachtungen bzw. der ankommenden Personen) den Preisauftrieb zu verfestigen. Im Juli 2018 wurde eine Beleihungsquote bei einer Kreditvergabe (loan-to-value ratio – LTV) von 90 % für einen dauerhaften Wohnsitz und 80 % für andere Wohnsitzformen eingeführt. Weiters wurde eine maximale Schuldendienstquote bei einer Kreditvergabe (debt service-to-income ratio – DSTI) von 50 % eingeführt.

In *Spanien* war das Wachstum der Preise für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2018 mit 7,2 % etwas höher als zuvor (6,8 % im zweiten Quartal). Dies könnte im Zusammenhang mit dem starken Wachstum des Tourismussektors in den letzten Jahren und der damit verbundenen höheren Nachfrage nach Wohnraum stehen. Das Volumen der neu vergebenen Wohnbaukredite stieg im dritten Quartal signifikant um 21,2 %, während das gesamte Volumen der Wohnbaukredite (inklusive Neuverhandlungen bestehender Verträge) um 1,5 % zurückging.

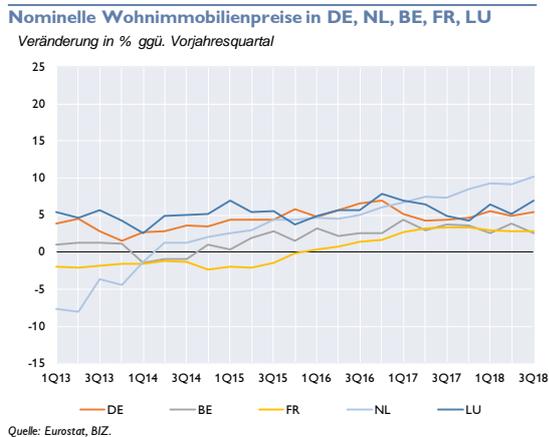
*Italien* weist im dritten Quartal 2018 weiterhin rückläufige Immobilienpreise (–0,8 % gegenüber dem Vorjahr) auf. Damit verzeichnen die Preise für Wohnimmobilien bereits seit sieben Quartalen negative Wachstumsraten gegenüber dem Vorjahr auf. Dies dürfte, unter anderem, auf die allgemeine schlechte wirtschaftliche Lage im Land zurückzuführen sein. Die realen Wohnbauinvestitionen stiegen zwar um 3,1 %, jedoch geringer als im Vorquartal (4,3 %).

In *Griechenland* kam es seit dem ersten Quartal 2018 wieder zu einem positiven Wachstum der Preise für Wohnimmobilien, nachdem dieses seit 2013 immer negativ gewesen war. Im dritten Quartal 2018 stiegen die Preise um 2,5 %. Die realen Wohnbauinvestitionen stiegen im dritten

<sup>8</sup> Neuerung bei den makroprudenziellen Maßnahmen basieren auf Informationen des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ([https://www.esrb.europa.eu/national\\_policy/html/index.en.html](https://www.esrb.europa.eu/national_policy/html/index.en.html)) oder der jeweiligen Nationalbanken.

Quartal 2018 stark um 21,1 %, nach 5,4 % im Quartal zuvor. Diese Entwicklungen spiegeln die generelle Entspannung der ökonomischen Lage des Landes wider.

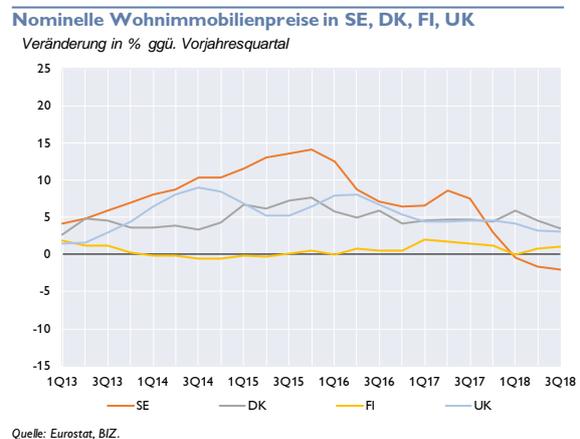
Grafik 11



In *Deutschland und Luxemburg* zeigen sich seit 2013 sehr ähnliche Entwicklungen. Nach einer leichten Abschwächung des Wachstums der Wohnimmobilienpreise im Laufe des Jahres 2017 kam es Anfang 2018 wieder zu einem Anstieg. Im dritten Quartal 2018 liegt das Wachstum im Vergleich zum Vorjahresquartal in Luxemburg bei 7 %, in Deutschland bei 5,4 %. Die Immobilienpreise in *Belgien* stiegen moderat (2,6 % im dritten Quartal 2018), mit geringen Schwankungen während der vergangenen drei Jahre. Nach einem bis Ende 2015 anhaltenden Rückgang der Immobilienpreise stiegen diese in *Frankreich* bis zum zweiten Quartal 2017 auf über 3 %. Mit 2,8 % im dritten Quartal 2018 blieb das Niveau der Wachstumsrate seither in etwa konstant. Das Volumen der Wohnbaukredite insgesamt stieg im dritten Quartal 2018 auf 6,3 % im Jahresvergleich, nach 5,2 % im Quartal zuvor. Die Neuvergabe von Wohnbaukrediten stieg allerdings deutlich um 19,3 % im Jahresvergleich, nach einem Rückgang von 6,2 % im Quartal zuvor. Die Immobilienpreise in den *Niederlanden* steigen seit 2014 kontinuierlich. Im dritten Quartal 2018 lag das Wachstum der Wohnimmobilienpreise bei 10,2 %, nach 9,2 % im Vorquartal.

Der Anstieg der Immobilienpreise in *Dänemark* sank im dritten Quartal 2018 auf 3,5 %, nach 4,6 % im Quartal zuvor. Anfang 2018 traten in Dänemark neue Regelungen in Kraft, um die Vergabe von Wohnbaukrediten an Personen oder Haushalte mit einer Verschuldungsquote von über 400 % des Einkommens oder einer LTV von über 60 % zu reduzieren. In *Finnland* ist das Wachstum der Immobilienpreise weiterhin auf niedrigem Niveau konstant, und liegt im dritten Quartal 2018 bei 1 %. Die im Juli 2016 eingeführte LTV von 90 % wurde im Juli 2018 auf 85 % reduziert. Nachdem die Wachstumsraten der Preise für Wohnimmobilien in *Schweden* seit 2017 von Quartal zu Quartal zurückgegangen waren, kam es ab dem ersten Quartal 2018 sogar zu einem Rückgang der Preise auf -2,1 % bis zum dritten Quartal 2018. Im März 2018 wurden Regelungen zur Amortisation von Hypotheken bei hohen – LTI und LTV) verschärft. Bereits 2017 wurden Maßnahmen zur Reduktion der Kreditvergabe beschlossen.

Grafik 12



Im dritten Quartal 2018 stiegen die Immobilienpreise im Vereinigten Königreich um 3,1 %, nach 3,2 % im Vorquartal. Zuvor (vom ersten Quartal 2017 bis zum ersten Quartal 2018) lagen die Preissteigerungen bei über 4 %. Zinserhöhungen der Bank of England (November 2017 und

August 2018), niedrige reale Wohnbauinvestitionen, sowie die anhaltende Unsicherheit aufgrund des *Brexit* könnten für das niedrigere Wachstum verantwortlich sein. Der Rückgang dürfte vor allem im Südosten des Landes, aber auch in London besonders deutlich ausfallen. Die Entwicklung im Südosten des Landes bzw. in London beeinflusst üblicherweise mit Verzögerung auch die Wohnimmobilienpreise im Rest des Landes (siehe Kasten 2).

## Kasten 2

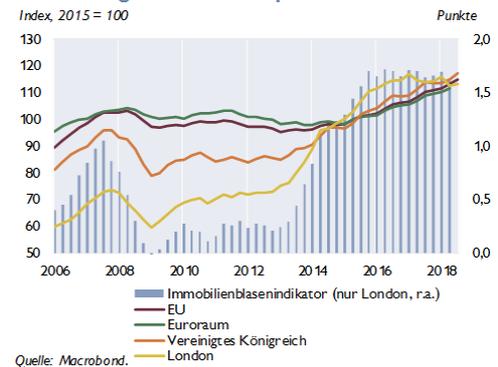
### Hauspreisdynamiken im Vereinigten Königreich: Spillovers und wirtschaftliche Effekte

Die dynamische Immobilienpreisentwicklung im Vereinigten Königreich hat sich in den vergangenen zwei Jahren deutlich abgeschwächt. Die Preise für Wohnimmobilien sind im November 2018 gegenüber dem Vorjahresmonat um nur mehr 2,8 % gestiegen. Im selben Zeitraum 2016 war die jährliche Wachstumsrate beinahe doppelt so hoch und 2014 lag sie sogar bei 8,4 % (UK Houseprice Index). Etwas genauer betrachtet erweist sich die Entwicklung der Hauspreise regional aber sehr unterschiedlich. So fielen die Preise für Wohnimmobilien in der Hauptstadt London, wo das Niveau der Wohnimmobilienpreise mit Abstand am höchsten ist (durchschnittlich GBP 473.609) zuletzt um 1,7 %, während im Nordwesten Englands ein deutlicher Preisanstieg von 4,9 % zu beobachten war (bei einem durchschnittlichen Preis von GBP 165.007). Ein großer Teil der jüngsten Abkühlung am britischen Immobilienmarkt konzentriert sich auf London und Südostengland. Ein solides Wachstum der Hauspreise in den anderen Regionen könnte die Preiskonvergenz fördern. Die rezente Wohnraumpolitik<sup>9</sup>, eine reale Einkommensverknappung, die leicht restriktiveren Kreditbedingungen sowie die mit dem *Brexit* zusammenhängenden Unsicherheiten haben zu den rezenten Entwicklungen beigetragen. Die Immobilienpreise im wirtschaftlichen Zentrum London sind dabei stärker von politischen und regulatorischen Veränderungen sowie Unsicherheiten betroffen.

Inwieweit bereits das Austrittsreferendum im Juni 2016 zur Abkühlung mit beigetragen hat, ist weniger klar. Der Immobilienpreisindex für England zeigt, dass regionale Unterschiede in der Preisentwicklung bereits vor dem Referendum bestanden haben und dass Immobilienpreise in einigen südlichen Regionen (insbesondere in zentralen Stadtteilen Londons) in dieser Zeit bereits stagnierten, in anderen Regionen allerdings weiter gestiegen sind (Großraum London, aber auch in anderen südöstlichen Regionen der Insel). Im Vereinigten Königreich weist die Hauspreisentwicklung ein sehr spezielles Muster auf: Hauspreis-inflation oder -deflation scheinen dort von zyklischen Faktoren determiniert zu sein und breiten sich wellenartig vom Südosten auf den Rest des Landes aus (sogenannter „Ripple-Effekt“, beschrieben in Meen, 1999). Die Ursachen für den „Ripple-Effekt“ liegen in strukturellen Unterschieden der regionalen Wirtschaft und dem Wohnungsmarkt, Migration und Eigenkapitaltransfer, mikroprudenziellen Regeln wie *Loan-to-Income*-Kennzahlen oder Informationsasymmetrien. Einige Untersuchungen deuten auch auf Hauspreisrigiditäten hin (vgl. Pinjenburg, 2015).

Sinkende Hauspreise werden zumeist mit wirtschaftlicher Abkühlung, schwachem Konsum und verhaltenen Investitionen – also mit negativen Effekten für die Wirtschaft – assoziiert. Dabei ist der Effekt von Hauspreis-inflation oder -deflation auf die Wirtschaftstätigkeit nicht völlig eindeutig: Die bekanntesten Kanäle, über die Hauspreissteigerungen positiv in die Wirtschaft eingehen, sind der Vermögens- und der Sicherheitenkanal („collateral channel“). Vom Vermögenskanal wird gesprochen, wenn Haushalte die zukünftige Ausgaben- und Konsumsituation als besser wahrnehmen, wenn der Wert der Immobilie, also das Haushaltsvermögen steigt. Führt die Wertsteigerung einer Immobilie bei Refinanzierungen oder Eigenkapitalentnahmen („mortgage

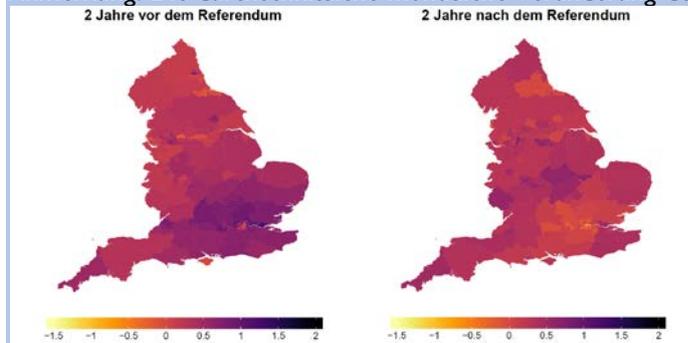
Entwicklung der Immobilienpreise



<sup>9</sup> Abschaffung der Stamp Duty auf Immobilienkäufe von bis zu GBP 300.000 bzw. GBP 500.000 in London für Erstkäufer und Änderung der Besteuerung von Buy-to-Let-Investitionen (Kauf zum Zweck der Vermietung).

equity withdrawal“<sup>10</sup>) zu lockeren Auflagen für den besicherten Kredit, ist vom Sicherheitenkanal die Rede. Diese beiden Kanäle unterstellen einen positiven Zusammenhang zwischen Immobilienpreisinflation und Wirtschaftswachstum (vgl. zum Beispiel Aladangady, 2017; BoE, 2018; Case, et al., 2005 und insbesondere Cloyne et al., 2017). Einige Studien deuten hingegen auf positive, nichtlineare Effekte von Hauspreisdeflation auf die Lebenshaltungskosten (insbesondere für Mieter), Kapitalallokation und Arbeitskräftemobilität hin, die abhängig von der Stärke und Geschwindigkeit der Preiskorrektur sind (vgl. Aizenman et al., 2016; Mian et al., 2015; Buiter, 2008; Caballero et al., 2008).

Anmerkung: Die durchschnittliche monatliche Veränderung der Hauspreise wird in Prozent angegeben.



Quelle: UK Government Services.

Anmerkung: nur Wohnimmobilienpreise.

Der Effekt des Brexit auf die Hauspreisentwicklung ist schwierig abzuschätzen. Unsicherheit und eine stärkere Abwanderung könnten die derzeitige Preiskorrektur in einigen Regionen verstärken und sich insbesondere auf die Stimmung ausländischer Investoren, die allerdings stärker im Gewerbeimmobilienmarkt aktiv sind, negativ auswirken. Ein „harter“ Brexit dürfte jedenfalls zu einer weiteren Abkühlung der überhitzten Immobilienmärkte in einigen Regionen des Vereinigten Königreichs führen. Hierbei zu beachten ist, dass insbesondere verschuldete Haushalte stärker mit Konsumzurückhaltung auf Hauspreiskorrekturen reagieren (vgl. Bunn und Rostom, 2015). Der Rückgang der Hauspreise könnte je nach Korrekturgrad und Marktumfeld das Wirtschaftswachstum beeinträchtigen oder aber auch positiv beeinflussen.

#### 4 Literaturverzeichnis

**Aizenman, J., Y. Jinjarak und H. Zheng. 2016.** House valuations and economic growth: Some international evidence. NBER Working Paper 22699.

**Aladangady, A. 2017.** Housing Wealth and Consumption: Evidence from Geographically Linked Microdata. American Economic Review 2017. 107(11). 3415–3446.

**Bank of England. 2018.** Inflation Report. November 2018.

**Banka Slovenije. 2018.** Financial Stability Review. December 2018.

**Brunauer, W., W. Feilmayr und K. Wagner. 2017.** Der österreichische Wohnimmobilienpreisindex: Methodische Verfeinerung 2017. In: Statistiken – Daten und Analysen Q4/17. OeNB.

**Buiter, W. H. 2008.** Housing Wealth Isn't Wealth. NBER Working Paper w14204.

**Bunn, P. and M. Rostom. 2015.** Household Debt and Spending in the United Kingdom. Bank of England Working Paper No. 554.

<sup>10</sup> Unter „mortgage equity withdrawal“ versteht man die zusätzlichen Mittel, die ein Haushalt abrufen kann, wenn der Wert der Immobilie steigt, während die Hypothek auf die gleiche Immobilie gleichbleibt bzw. durch Rückzahlung sinkt. Dadurch steigt das Nettovermögen des Haushalts, das wiederum als Sicherheit für neue Kredite verwendet werden kann.

- Caballero, R. J., T. Hoshi and A. K. Kashyap. 2008.** Zombie Lending and Depressed Restructuring in Japan. *American Economic Review* 98(5): 1943–71977.
- Case, K. E., R. J. Shiller und J. M. Quigley. 2005.** Comparing Wealth Effects: The Stock Market versus the Housing Market. *Advances in Macroeconomics* 5(1):1235–71235.
- Ceská Národní Banka. 2018.** Risks to Financial Stability and their Indicators. December 2018.
- Cloyne, J., K. Huber, E. Ilzetzki und H. Kleven. 2017.** The Effect of House Prices on Household Borrowing: A New Approach. Bank of England Working Paper 650.
- Eesti Pank. 2018.** Financial Stability Review. 2018/2.
- IMF. 2018.** Slovak Republic: Selected Issues. June 2018.
- Magyar Nemzeti Bank. 2018.** Housing Market Report. November 2018.
- Meen, G. 1999.** Regional house prices and the ripple effect: A new interpretation. *Housing Studies* 14(6): 733–753.
- Mian, A., Sufi, A. und F. Trebbi. 2015.** Foreclosures, house prices, and the real economy. *The Journal of Finance*. 70(6): 2587–72634.
- Národná Banka Slovenska. 2018.** Financial Stability Report. November 2018.
- Narodowy Bank Polski. 2018.** Information on home prices and the situation in housing and commercial real estate market in Poland in 2018 Q2. December 2018.
- Narodowy Bank Polski. 2018.** Financial Stability Report. December 2018.
- National Bank of Romania. 2018.** Financial Stability Report. December 2018. Year III (XIII9, No. 6(16)).
- OECD. 2018.** OECD Economic Surveys: Czech Republic. July 2018.
- Pinjenburg, K. 2015.** The spatial dimension of US house prices. *Urban Studies*. 54(2): 466–7481.
- Schneider, M. 2013.** Are recent increases of residential property prices justified by fundamentals? In: *Monetary Policy & the Economy Q4/13*. OeNB.
- Schneider, M., K. Wagner und W. Waschiczek. 2018.** Immobilien aktuell – Österreich Q4/18. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB. Oesterreichische Nationalbank.

# 5 Anhang

Allgemeine Anmerkung: . bedeutet fehlende Werte

Tabelle A1

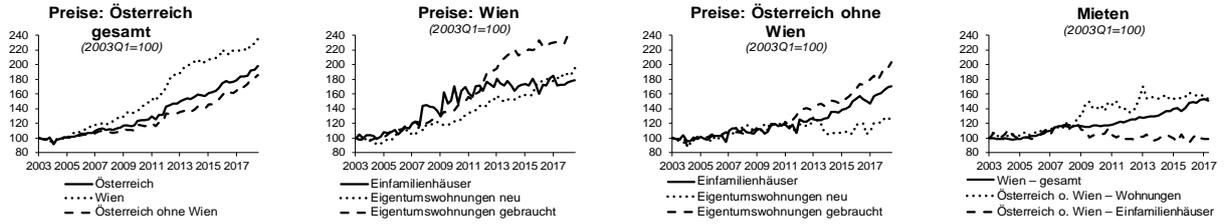
## Immobilienmarkt Österreich – Februar 2019



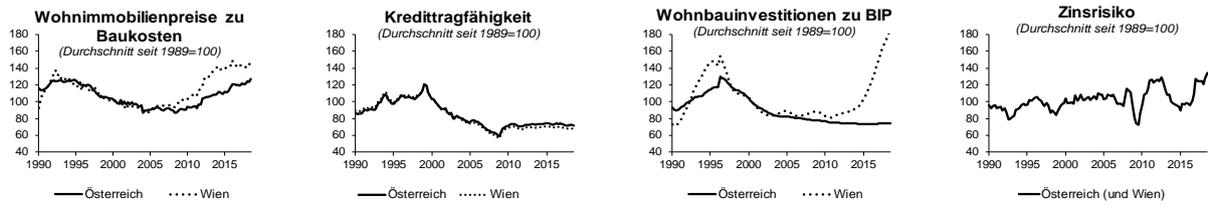
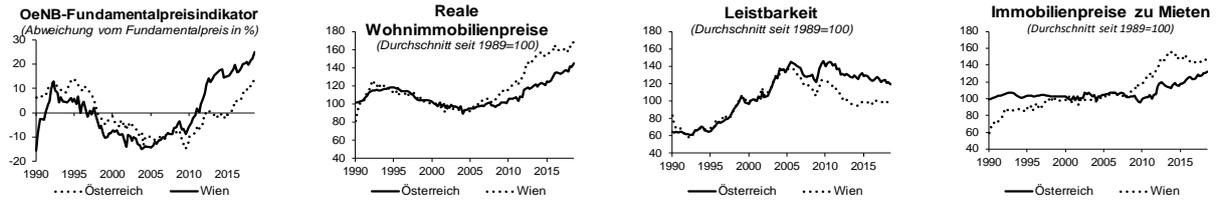
			2017	2016	Jan.19	Dez.18	Nov.18	3Q18	2Q18	1Q18	4Q17	2017	2016	2015	2014	2013	2012				
<b>A. Wohnimmobilienmarkt</b>																					
<b>1. Wohnimmobilienpreise</b>																					
			Quelle	Einheit	Niveau		Veränderung zur Vorjahresperiode in %														
<b>1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen</b>																					
Österreich			(e)	2000=100	187,2	180,4	.	.	8,0	5,0	7,3	4,7	3,8	7,3	4,1	3,5	4,7	12,4			
Wien			(e)	2000=100	220,4	217,2	.	.	6,5	4,2	3,5	0,3	1,5	3,8	2,2	4,2	8,7	15,7			
Österreich ohne Wien			(e)	2000=100	174,9	166,7	.	.	9,7	6,0	10,0	7,3	4,9	9,1	5,1	3,1	2,7	10,8			
<b>1.2 Eigentumswohnungen</b>																					
Wien – gesamt			(e)	2000=100	223,8	220,7	.	.	6,6	4,2	4,1	0,6	1,4	4,2	2,2	4,7	9,1	16,7			
Wien – gebraucht			(e)	2000=100	228,3	226,4	.	.	8,3	6,5	4,0	-0,1	0,8	3,4	1,9	5,2	9,8	18,2			
Wien – neu			(e)	2000=100	190,1	186,8	.	.	4,8	3,6	5,9	1,3	1,8	10,1	4,7	1,0	3,7	7,0			
Österreich ohne Wien – gesamt			(e)	2000=100	183,5	173,5	.	.	11,2	5,1	9,2	7,0	5,8	9,7	4,5	1,9	3,3	11,6			
Österreich ohne Wien – gebraucht			(e)	2000=100	191,8	181,0	.	.	14,2	6,1	9,1	6,7	5,9	9,8	4,9	3,5	3,4	12,9			
Österreich ohne Wien – neu			(e)	2000=100	124,3	121,8	.	.	6,3	4,1	15,4	14,2	2,1	7,9	0,4	-11,2	2,2	2,2			
<b>1.3 Einfamilienhäuser</b>																					
Wien			(e)	2000=100	176,0	171,7	.	.	3,9	3,7	-5,2	-4,7	2,5	-1,9	2,6	-3,3	2,9	3,5			
Österreich ohne Wien			(e)	2000=100	153,8	150,9	.	.	6,9	7,4	12,3	7,5	1,9	7,5	6,8	6,4	1,1	8,7			
<b>1.4 Baugrundstücke Eigenheim</b>																					
Wien			(e)	2000=100	.	170,1	.	.	.	.	.	.	.	-14,8	-3,5	4,2	1,3	22,5			
Österreich ohne Wien			(e)	2000=100	.	195,4	.	.	.	.	.	.	.	5,9	14,6	12,8	8,4	9,3			
<b>1.5 Häuserpreisindex Statistik Austria</b>																					
Insgesamt			(d)	2010=100	148,8	141,3	.	.	4,9	3,7	5,3	6,6	5,3	8,5	4,9	3,5	5,2	7,3			
Neuer Wohnraum			(d)	2010=100	141,9	133,9	.	.	-0,6	3,8	8,8	7,5	6,0	3,8	4,8	4,9	4,1	6,3			
Bestehender Wohnraum			(d)	2010=100	150,3	142,8	.	.	7,0	3,7	4,2	6,2	5,2	9,4	5,0	3,2	5,4	7,5			
Bestehende Häuser			(d)	2010=100	142,6	131,8	.	.	4,9	1,6	4,6	8,9	8,2	7,4	7,3	1,1	4,0	4,4			
Bestehende Wohnungen			(d)	2010=100	153,0	148,3	.	.	8,6	5,5	3,9	4,2	3,2	10,4	3,9	4,1	6,1	9,0			
<b>2. Mieten</b>																					
Wien – gesamt			(e)	2000=100	.	149,9	.	.	.	.	.	.	.	6,8	4,0	4,2	2,5	4,4			
Österreich ohne Wien – Wohnungen			(e)	2000=100	.	163,0	.	.	.	.	.	.	.	3,0	-0,4	-2,2	12,8	-2,8			
Österreich ohne Wien – Einfamilienhäuser			(e)	2000=100	.	95,0	.	.	.	.	.	.	.	0,8	-3,2	2,0	0,9	-2,5			
Wohnungsmieten ohne Betriebskosten lt. VPI			(d)	2000=100	172,9	166,1	3,3	3,4	3,4	3,6	3,8	4,1	4,3	4,1	3,1	4,4	4,0	3,1	4,4		
<b>3. Transaktionen auf dem Immobilienmarkt</b>																					
Volumen			(b)	Mrd EUR	28,1	26,9	.	.	.	.	.	.	.	4,6	14,4	20,4	21,6	-8,3	6,4		
Anzahl			(b)	Tsd	121,2	121,4	.	.	.	.	.	.	.	-0,2	8,3	16,6	18,1	-12,5	2,4		
<b>B. Fundamentalfaktoren</b>																					
<b>4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien</b>																					
<b>4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich</b>			(g)	%	9,2	4,9	.	.	14,3	11,7	11,0	9,4	9,2	4,9	0,4	-1,2	-1,0	0,1			
Beiträge der Teilkategorien			Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis																		
Reale Immobilienpreise			(g)	%-Punkte	4,4	4,1	.	.	5,9	5,2	5,3	4,4	4,4	4,1	2,7	2,1	1,7	1,2			
Leistbarkeit			(g)	%-Punkte	-3,3	-3,4	.	.	-2,8	-3,1	-3,0	-3,3	-3,3	-3,4	-3,7	-3,8	-3,7	-3,9			
Immobilienpreise zu Mieten			(g)	%-Punkte	2,0	1,7	.	.	2,5	2,3	2,3	2,0	2,0	1,7	1,2	0,9	0,7	1,0			
Immobilienpreise zu Baukosten			(g)	%-Punkte	2,5	2,4	.	.	3,6	3,0	3,1	2,5	2,5	2,4	1,1	0,5	0,1	-0,4			
Kreditfähigkeit			(g)	%-Punkte	0,2	-0,1	.	.	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	-0,1	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3			
Wohnbauinvestitionen zu BIP			(g)	%-Punkte	0,6	0,3	.	.	0,9	0,8	0,7	0,7	0,6	0,3	0,1	-0,1	-0,2	-0,3			
Zinsrisiko			(g)	%-Punkte	2,9	-0,1	.	.	4,0	3,2	2,4	2,8	2,9	-0,1	-0,8	-0,7	0,7	2,9			
Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten			Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis																		
<b>4.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Wien</b>			(g)	%	20,2	17,9	.	.	24,9	22,1	21,6	19,7	20,2	17,9	16,3	16,1	15,5	11,6			
Beiträge der Teilkategorien			Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten																		
Reale Immobilienpreise			(g)	%-Punkte	5,4	5,6	.	.	6,4	5,8	5,9	5,2	5,4	5,6	5,0	4,7	4,2	3,1			
Leistbarkeit			(g)	%-Punkte	-0,9	-0,8	.	.	-0,4	-0,8	-0,8	-1,1	-0,9	-0,8	-0,6	-0,4	-0,4	-1,4			
Immobilienpreise zu Mieten			(g)	%-Punkte	6,7	6,8	.	.	7,5	7,1	7,1	6,6	6,7	6,8	7,6	8,1	8,1	6,5			
Immobilienpreise zu Baukosten			(g)	%-Punkte	5,2	5,7	.	.	6,1	5,5	5,6	4,9	5,2	5,7	4,9	4,7	4,0	2,5			
Kreditfähigkeit			(g)	%-Punkte	0,2	-0,2	.	.	0,4	0,3	0,2	0,4	0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,4			
Wohnbauinvestitionen zu BIP			(g)	%-Punkte	1,6	0,8	.	.	2,2	2,2	2,0	1,9	1,6	0,8	0,1	-0,4	-0,5	-0,6			
Zinsrisiko			(g)	%-Punkte	1,9	0,0	.	.	2,6	2,1	1,6	1,8	1,9	0,0	-0,5	-0,4	0,5	1,9			
<b>5. Weitere Fundamentalfaktoren</b>																					
<b>5.1 Angebotsfaktoren</b>																					
Wohnbauinvestitionen			(f)	Mrd EUR	13,9	13,3	.	.	2,6	2,8	2,5	4,5	4,0	2,3	0,9	-0,4	-0,2	-1,4			
Baubewilligungen – Anzahl der Wohnungen			(d)	Tsd	62,6	58,0	.	.	-11,8	-7,9	-2,2	18,8	8,0	14,0	2,8	6,1	13,9	-11,1			
Bewilligte Bruttogeschäftsfleichen neuer Wohngebäude			(d)	Mio m <sup>2</sup>	11,6	10,7	.	.	-23,8	-6,6	-1,9	33,9	8,3	9,8	0,5	6,2	8,1	-11,4			
Baupreise – Wohnbau- und Siedlungsbau			(d)	2000=100	150,7	146,7	.	.	3,7	3,7	3,8	3,2	2,7	1,8	1,6	2,3	2,4	2,6			
Baukosten – Wohnungs- und Siedlungsbau			(d)	2000=100	155,2	150,0	.	.	2,188	2,281	3,3	3,0	2,8	3,5	3,4	0,7	1,5	1,2	1,9	2,1	
<b>5.2 Nachfragefaktoren</b>																					
Bevölkerung – Österreich			(d)	Tsd Pers.	72,4	115,5	.	.	46,6	48,0	49,4	49,9	72,4	115,5	77,1	55,9	43,7	33,0			
Bevölkerung – Wien			(d)	Tsd Pers.	25,3	40,9	.	.	16,6	19,0	21,2	23,4	25,3	40,9	31,6	26,8	26,1	17,5			
Real verfügbares Haushaltseinkommen			(d)	Mrd EUR	178,0	177,2	.	.	5,3	-0,6	3,5	0,1	0,5	2,5	-0,3	0,7	-2,0	1,5			
<b>C. Finanzierung und Verschuldung der privaten Haushalte</b>																					
<b>6. Finanzierung</b>																					
<b>6.1 Wohnbaukredite an private Haushalte</b>																					
Kreditvolumen			(c)	99M01=100	370,8	353,7	.	.	4,9	4,8	4,4	4,5	4,4	4,6	4,8	4,8	4,4	4,5	3,1	2,4	2,8
Neukreditvergabe			(c)	Mrd EUR	17,6	14,6	.	.	-0,4	-1,4	-0,9	8,6	10,4	17,2	20,2	-0,9	19,5	13,7	1,5	8,1	
<b>6.2 Wohnbaukredite an private Nichtbanken</b>																					
Kredite für Beschaffung und Erhalt von Wohnraum			(c)	Mrd EUR	123,9	122,7	.	.	7,6	3,7	2,6	1,0	1,0	4,1	6,3	3,9	2,2	5,8			
Hypothekensichere besicherte Kredite			(c)	Mrd EUR	174,7	146,2	.	.	31,8	28,9	26,8	19,5	19,5	6,2	6,1	6,3	5,4	6,1			
Anteil der Wohnbaukredite an der Bilanzsumme der Banken			(c)	%	15,2	14,7	.	.	15,7	15,3	15,2	15,2	15,2	14,7	13,7	12,4	11,5	10,6			
<b>6.3 Zinssätze für Wohnbaukredite an private Haushalte</b>																					
Insgesamt (alle Zinsbindungsfristen)			(c)	%	1,9	1,9	.	.	1,82	1,81	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	2,3	2,4	2,7		
Variabel verzinst (bis 1 Jahr Zinsbindungsfrist)			(c)	%	1,7	1,8	.	.	1,54	1,50	1,5	1,5	1,6	1,7	1,7	1,8	2,0	2,3	2,4	2,7	
Effektiver Jahreszinssatz (inkl. Gebühren, Spesen, etc.)			(c)	%	2,3	2,4	.	.	2,21	2,27	2,3	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,5	2,7	2,8	3,2	
<b>6.4 Wohnbaurelevante Aspekte der Bankenrefinanzierung</b>																					
Einlagen bei Bausparkassen			(c)	Mrd EUR	20,5	20,4	.	.	0,0	0,8	0,8	0,7	0,7	-0,5	-0,9	1,5	1,9	3,6			
<b>7. Risikoindikatoren (private Haushalte)</b>																					
Verschuldung (in % des BIP)			(d)	%	50,4	51,4	.	.	49,8	49,5	49,7	50,4	50,4	51,4	50,9	51,0	51,2	52,0			
Zinsausgaben (in % des verf. Haushaltseinkommens)			(c, f)	%	2,6	2,7	.	.	2,6	2,5	2,6	2,5	2,6	2,7	2,8	3,0	3,0	3,3			
Wohnbaukredite (in % des verf. Haushaltseinkommens)			(c, f)	%	51,7	50,2	.	.	51,1	51,1	50,7	51,2	51,7	50,2	49,2	46,9	46,1	45,7			
Anteil variabel verzinsten Neukredite (Wohnbaukredite)			(c)	%	51,9	63,5	.	.	46,2	43,6	41,3	40,4	47,3	49,3	51,9	63,5	76,3	84,0	81,6	78,5	
Anteil Fremdwährungskredite (Wohnbaukredite)			(c)	%	15,7	18,8	.	.	11,5	11,7	11,8	12,3	12,5	13,2	13,8	15,7	18,8	22,1	23,7	26,8	31,7

Quelle: (a) Eurostat, (b) IMMOUnited GmbH Kaufvertragsauswertung für RE/IMAX-Presseauswertung (c) OeNB, (d) Statistik Austria, (e) Prof. Wolfgang Fellmayr, Department für Raumplanung, TU Wien und OeNB, (f) WIFO, (g) eigene Berechnungen.

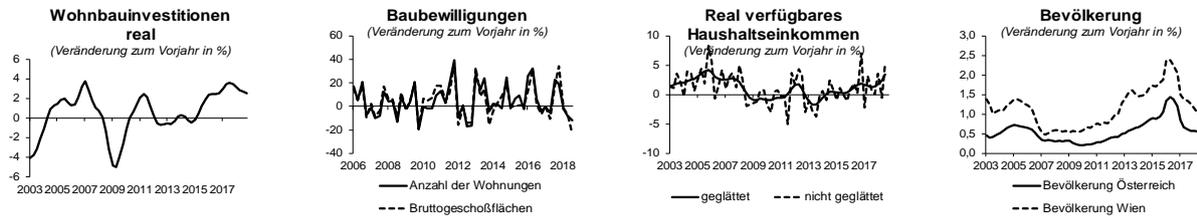
Wohnimmobilienpreise und Mieten



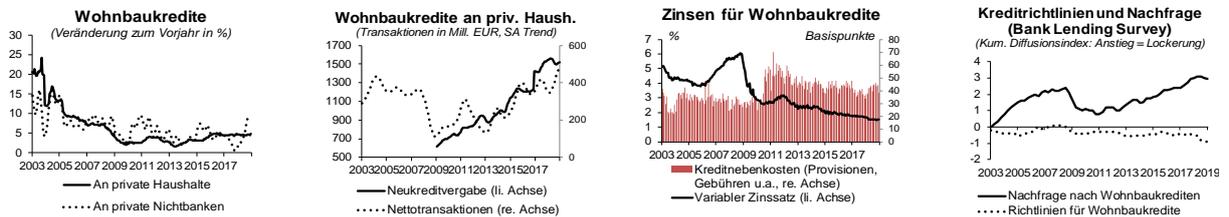
OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)



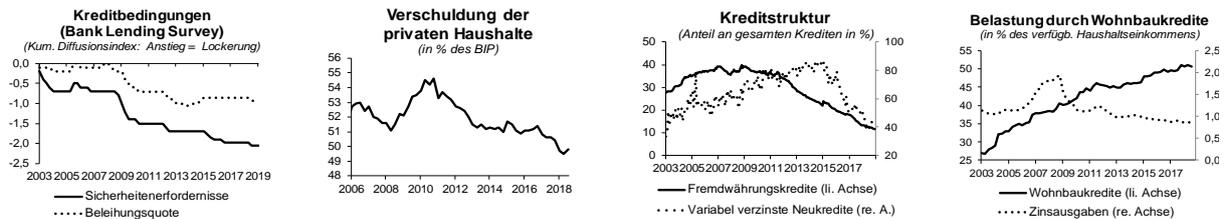
Weitere Fundamentalfaktoren



Finanzierung



Risikoindikatoren



Quelle: Data Science Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr, OeNB, Statistik Austria, WIFO, eigene Berechnungen OeNB.

## Immobilienmarktdaten international – Februar 2019

### Wohnimmobilienpreise

Veränderung zum Vorjahr in %, zu laufenden Preisen

	3Q18	2Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	4,3	4,3	4,3	4,4	2,7	1,6	-1,2
BE	2,6	3,9	3,6	2,6	1,7	-0,6	1,2
BG	6,3	7,5	8,7	7,0	2,8	1,4	-2,2
CZ	8,7	8,1	11,7	7,2	4,0	2,4	0,0
DK	3,5	4,6	4,5	5,2	7,0	3,8	3,9
DE	5,4	4,9	4,5	6,0	4,7	3,1	3,1
EE	4,1	7,4	5,5	4,8	6,9	13,7	10,6
IE	9,1	12,6	10,9	7,5	11,5	16,5	1,2
GR	2,5	1,2	-1,6	-1,7	-3,4	-5,1	-9,1
ES	7,2	6,8	6,2	4,6	3,6	0,3	-9,1
FR	2,8	2,8	3,1	1,0	-1,5	-1,6	-1,9
HR	6,8	4,5	3,8	0,9	-2,9	-1,6	-3,9
IT	-0,8	-0,4	-1,1	0,3	-3,8	-4,7	-6,5
CY	1,7	1,2	2,2	0,3	-1,4	-1,8	-4,1
LV	8,6	8,7	8,8	8,5	-3,4	6,0	6,9
LT	6,6	7,4	8,9	5,4	3,7	6,4	1,2
LU	7,0	5,1	5,6	6,0	5,4	4,4	5,0
HU	7,0	10,6	6,0	13,4	13,1	4,2	-2,6
MT	5,0	5,8	5,3	5,5	5,8	2,5	-0,4
NL	10,2	9,2	7,5	5,0	3,6	0,8	-6,0
AT	4,9	3,7	5,3	8,5	4,9	3,5	5,2
PL	6,5	6,2	3,8	1,9	1,5	1,0	-4,4
PT	8,5	11,2	9,2	7,1	3,1	4,2	-1,9
RO	5,7	4,7	6,1	6,0	2,9	-2,1	-0,3
SI	15,1	13,4	8,0	3,3	0,8	-6,6	-5,2
SK	4,4	7,0	5,9	6,7	5,4	1,4	0,9
FI	1,0	0,8	1,6	0,4	0,0	-0,3	1,1
SE	-2,1	-1,7	6,4	8,6	13,1	9,4	5,5
UK	3,1	3,2	4,5	7,0	6,0	8,0	2,6

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen, deflationiert mit dem Deflator des privaten Konsums

	3Q18	2Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	0,6	2,3	1,7	0,9	1,0	-1,1	0,4
BG	3,5	4,5	6,2	7,1	1,6	1,5	0,4
CZ	5,7	5,3	9,1	6,7	3,8	1,8	-0,8
DK	2,6	3,6	3,3	4,7	6,5	3,2	3,1
DE	3,6	3,3	2,9	5,3	4,1	2,2	2,1
EE	0,5	4,2	1,8	3,8	7,0	12,6	7,5
IE	7,0	11,4	9,5	6,6	11,0	15,1	-0,5
GR	..	..	-1,6	-1,7	-3,4	-5,1	-9,1
ES	5,0	5,0	4,5	4,6	3,8	0,1	-10,0
FR	0,9	1,1	1,8	1,1	-1,8	-1,7	-2,6
HR	4,9	2,9	2,8	2,1	-2,4	-1,1	-5,8
IT	-2,3	-1,4	-2,3	0,1	-4,0	-5,0	-7,5
CY	-0,7	0,7	1,3	1,7	0,2	-1,0	-3,9
LV	5,3	6,0	5,5	7,3	-2,4	4,3	6,5
LT	4,6	5,1	5,4	4,5	4,6	6,3	0,2
LU	4,7	3,4	3,9	5,6	5,5	3,9	3,3
HU	2,6	7,2	3,3	13,6	13,3	3,4	-4,3
MT	4,4	5,3	4,1	4,8	4,0	2,1	-1,4
NL	7,9	7,2	6,0	4,4	3,4	-0,1	-7,9
AT	2,6	1,7	3,5	7,0	3,3	1,4	3,0
PL	4,5	4,3	1,7	2,3	2,6	1,2	-4,8
PT	6,9	10,1	7,9	6,1	2,1	3,9	-2,7
RO	0,9	0,4	3,3	5,2	1,8	-3,1	-2,8
SI	-0,3	-0,4	0,5	-0,3	-0,3	-1,6	-1,3
SK	11,9	10,0	6,2	3,8	1,4	-6,6	-7,2
FI	2,0	4,0	4,4	7,0	5,5	1,5	-0,4
SE	-4,9	-3,6	4,6	7,6	12,1	8,3	4,7
UK	0,7	1,0	2,4	5,4	5,4	6,0	0,3

Quelle: Eurostat, EZB.

### Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

	4Q18	3Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	3,6	..	5,6	5,6	1,5	2,1
BE	..	..	..	0,1	3,7	0,3	5,6
BG	..	..	..	19,2	102,1	-10,3	-3,3
CZ	..	6,5	..	5,2	5,0	22,5	10,2
DK	..	4,4	..	12,9	6,8	5,3	6,8
DE	..	4,1	3,7	3,0	5,0	-0,7	3,0
EE	..	-5,7	..	2,4	16,3	7,6	19,1
IE	..	19,9	..	19,5	21,6	6,0	14,5
GR	..	21,1	..	-5,5	-12,5	-25,8	-53,3
ES	2,5	6,1	..	9,0	7,0	-0,9	11,3
FR	0,6	1,3	..	4,7	2,2	-1,1	-1,9
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	..	3,1	..	2,9	1,2	-1,3	-7,0
CY	..	13,7	..	25,4	20,3	3,7	-1,9
LV	..	-9,0	..	-10,4	-19,1	7,6	9,7
LT	..	18,4	..	-4,7	6,8	14,9	16,9
LU	..	25,3	..	-0,8	9,1	-16,5	10,5
HU	..	..	..	16,0	9,7	16,8	11,0
MT	..	22,7	..	44,0	34,0	26,4	1,3
NL	..	5,9	..	12,0	21,7	20,0	6,1
AT	..	2,8	..	4,0	2,3	0,9	-0,4
PL	..	..	..	19,3	-2,9	-11,5	8,4
PT	..	4,3	..	6,4	5,1	1,1	-1,1
RO	..	..	..	69,7	12,1	5,2	-0,7
SI	..	3,6	..	3,0	-0,3	0,8	-6,4
SK	..	-7,9	..	0,7	23,3	2,2	-14,3
FI	..	3,1	..	6,5	10,7	2,8	-6,6
SE	..	-3,4	..	11,6	10,9	18,0	15,6
UK	-0,6	2,9	2,2	7,6	8,2	6,5	9,5

Quelle: Eurostat.

Anmerkung: Der Vergleichbarkeit wegen werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

### Anzahl der Wohnbaubewilligungen

Veränderung zum Vorjahr in %

	4Q18	3Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	1,1	..	8,6	13,0	6,8	2,1
BE	..	13,0	..	-1,1	11,4	-16,1	11,2
BG	59,4	32,0	42,3	37,5	5,1	9,0	29,1
CZ	..	-3,6	..	18,0	4,2	10,0	8,2
DK	-11,7	12,0	1,2	-12,7	27,8	40,8	38,7
DE	..	8,2	..	-2,1	15,6	7,2	3,5
EE	..	-4,4	..	30,8	7,7	41,8	29,3
IE	..	69,2	..	26,9	25,6	76,1	2,9
GR	..	28,0	..	19,8	3,4	-4,4	-18,8
ES	..	35,0	..	24,8	23,7	8,2	6,7
FR	-6,8	-11,9	-6,7	7,5	14,4	7,5	-12,4
HR	..	15,2	..	34,9	33,1	-10,8	1,7
IT	..	..	..	11,3	3,9	-8,3	-12,4
CY	..	45,3	..	35,4	14,2	12,0	-31,0
LV	31,8	25,1	17,1	17,3	22,0	-10,8	-43,2
LT	..	-5,8	..	-2,1	22,7	19,9	-4,7
LU	..	-22,6	..	2,4	20,6	-31,4	60,5
HU	..	-0,9	..	21,5	157,1	29,3	30,5
MT	..	27,2	..	30,8	90,2	34,4	8,6
NL	..	-5,5	..	28,9	-2,3	36,0	50,4
AT	..	-11,7	..	8,1	14,0	2,8	6,1
PL	..	4,3	..	19,1	12,3	21,3	13,8
PT	51,1	34,8	41,1	24,0	39,2	17,8	-6,1
RO	-2,8	-1,8	2,6	7,7	-1,2	3,8	-0,2
SI	49,8	4,6	12,0	7,0	9,2	0,7	-15,5
SK	..	15,3	..	-8,7	14,7	23,3	8,5
FI	..	-38,4	..	19,1	26,7	5,6	12,1
SE	..	-15,5	..	9,1	22,9	31,7	19,7
UK	..	-6,1	..	6,3	4,3	5,6	13,3

## Immobilienmarktdaten international – Februar 2019

## Bevölkerungswachstum

Veränderung zum Vorjahr in %

	2017	2016	2015	2014	2013
EU	0,2	0,3	0,3	0,4	0,2
BE	0,4	0,7	0,5	0,4	0,6
BG	-0,7	-0,7	-0,6	-0,5	-0,6
CZ	0,2	0,1	0,2	-0,0	0,1
DK	0,7	0,8	0,6	0,4	0,4
DE	0,4	1,2	0,5	0,3	0,2
EE	-0,0	0,1	-0,1	-0,3	-0,4
IE	1,2	1,0	0,9	0,6	0,4
GR	-0,1	-0,7	-0,6	-0,7	-0,7
ES	0,2	-0,0	-0,1	-0,5	-0,2
FR	0,4	0,4	0,8	0,5	0,5
HR	-0,9	-0,8	-0,5	-0,4	-0,3
IT	-0,1	-0,2	0,0	1,8	0,5
CY	0,8	0,2	-1,3	-0,9	0,4
LV	-1,0	-0,9	-0,8	-1,1	-1,0
LT	-1,4	-1,1	-0,8	-1,0	-1,1
LU	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3
HU	-0,3	-0,3	-0,2	-0,3	-0,2
MT	2,2	2,4	2,4	1,6	1,2
NL	0,6	0,5	0,4	0,3	0,3
AT	0,8	1,3	0,9	0,7	0,5
PL	0,0	-0,1	-0,0	-0,1	-0,0
PT	-0,3	-0,3	-0,5	-0,6	-0,5
RO	-0,6	-0,6	-0,4	-0,4	-0,4
SI	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
SK	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
FI	0,3	0,3	0,4	0,5	0,5
SE	1,5	1,1	1,1	0,9	0,8
UK	0,7	0,8	0,8	0,7	0,6

## Wohneigentumsquote

Anteil in %

	2017	2016	2015	2014	2013
EU	69,3	69,2	69,4	69,9	70,0
BE	72,7	71,3	71,4	72,0	72,3
BG	82,9	82,3	82,3	84,3	85,7
CZ	78,5	78,2	78,0	78,9	80,1
DK	62,2	61,7	62,7	63,3	64,5
DE	51,4	51,7	51,9	52,5	52,6
EE	81,8	81,4	81,5	81,5	81,1
IE	69,5	69,8	70,0	68,6	69,9
GR	73,3	73,9	75,1	74,0	75,8
ES	77,1	77,8	78,2	78,8	77,7
FR	64,4	64,9	64,1	65,0	64,3
HR	90,5	90,0	90,3	89,7	88,5
IT	72,4	72,3	72,9	73,1	73,3
CY	70,7	72,5	73,0	72,9	74,0
LV	81,5	80,9	80,2	80,9	81,2
LT	89,7	90,3	89,4	89,9	92,2
LU	74,7	73,9	73,2	72,5	73,0
HU	85,3	86,3	86,3	88,2	88,7
MT	81,9	81,4	80,8	80,0	80,3
NL	69,4	69,0	67,8	67,0	67,1
AT	55,0	55,0	55,7	57,2	57,3
PL	84,2	83,4	83,7	83,5	83,8
PT	74,7	75,2	74,8	74,9	74,2
RO	96,8	96,0	96,4	96,2	95,6
SI	75,6	75,1	76,2	76,7	76,6
SK	90,1	89,5	89,3	90,3	90,5
FI	71,4	71,6	72,7	73,2	73,6
SE	65,2	65,2	66,2	65,6	66,3
UK	65,0	63,4	63,5	64,4	64,6

Quelle: Eurostat.

## Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen

2015 = 100

	3Q18	2Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	..	..	..	100,0	98,8	99,9
BE	100,5	101,3	100,9	100,0	100,0	98,8	99,9
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	114,8	113,4	110,8	103,2	100,0	100,1	101,0
DK	104,1	103,8	102,2	101,1	100,0	97,4	94,7
DE	108,2	106,5	105,2	103,7	100,0	97,1	96,1
EE	94,3	97,2	97,8	100,0	100,0	97,9	91,4
IE	118,6	118,1	109,7	103,4	100,0	92,9	80,3
GR	96,4	95,6	97,1	99,5	100,0	102,4	112,5
ES	112,2	111,1	108,0	102,9	100,0	98,8	100,0
FR	101,0	100,5	100,4	99,6	100,0	102,7	105,5
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	92,5	93,3	96,0	98,8	100,0	105,6	111,3
CY	..	..	..	..	..	..	..
LV	100,1	100,5	102,7	101,0	100,0	110,1	109,7
LT	96,1	104,2	100,4	98,5	100,0	100,1	96,5
LU	102,5	101,3	109,0	105,6	100,0	95,6	92,6
HU	102,1	104,2	105,9	106,8	100,0	90,2	90,9
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	115,4	114,0	108,5	102,9	100,0	97,6	98,6
AT	112,6	111,0	109,7	105,8	100,0	95,6	94,2
PL	96,7	97,5	96,5	96,5	100,0	100,9	102,7
PT	117,9	116,9	109,5	103,7	100,0	100,9	96,9
RO	..	..	..	..	..	..	..
SI	110,5	107,9	102,2	98,9	100,0	100,4	108,9
SK	105,9	107,5	106,2	104,3	100,0	98,5	99,3
FI	96,3	96,9	99,0	99,0	100,0	101,4	101,8
SE	102,8	102,9	109,3	105,1	100,0	90,4	85,1
UK	109,4	109,0	110,1	106,5	100,0	99,1	93,7

## Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

2015 = 100

	2Q18	1Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	..	..	..	100,0	99,4	102,0
BE	106,2	105,6	104,3	101,7	100,0	99,4	102,0
BG	123,1	121,3	..	..	..	..	..
CZ	110,5	110,0	115,8	105,9	100,0	97,0	95,5
DK	112,2	110,3	106,8	103,8	100,0	95,3	93,4
DE	94,8	95,4	107,7	104,7	100,0	96,7	95,1
EE	118,4	119,1	96,7	98,3	100,0	100,4	97,9
IE	107,7	106,3	111,8	104,7	100,0	90,4	77,0
GR	117,9	115,9	101,5	100,2	100,0	100,7	101,0
ES	107,9	106,0	110,7	104,7	100,0	96,1	95,1
FR	..	105,2	103,5	100,6	100,0	102,6	105,5
HR	97,2	98,2	..	..	..	..	..
IT	98,4	98,4	98,7	99,9	100,0	104,1	108,9
CY	125,0	126,9	..	..	..	..	..
LV	105,0	104,5	120,1	110,0	100,0	104,2	103,2
LT	115,9	114,1	103,3	95,2	100,0	113,7	119,4
LU	113,7	116,1	109,7	105,1	100,0	96,5	93,3
HU	116,3	115,5	110,8	107,8	100,0	90,3	86,9
MT	117,8	115,8	..	..	..	..	..
NL	107,1	106,3	108,7	102,9	100,0	99,7	103,4
AT	103,8	103,7	106,5	105,3	100,0	99,6	100,0
PL	123,2	122,7	101,4	100,5	100,0	99,8	100,0
PT	122,7	121,9	113,9	105,3	100,0	98,1	98,3
RO	113,4	110,6	..	..	..	..	..
SI	119,3	119,3	104,3	101,6	100,0	101,2	107,5
SK	96,7	97,0	112,4	106,4	100,0	94,9	93,6
FI	111,6	111,4	97,7	98,2	100,0	103,0	106,6
SE	112,5	111,7	113,7	107,7	100,0	89,7	83,4
UK	111,8	111,1	108,9	105,2	100,0	97,1	92,0

Quelle: OECD.

Anmerkung: Der Vergleichbarkeit wegen werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

## Immobilienmarktdaten international – Februar 2019

Wohnbaukredite<sup>1,2</sup>

Veränderung zum Vorjahr in %

	4Q18	3Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	9,0	9,7	9,0	5,6	9,5	13,0	19,4
BG	12,0	11,6	3,4	4,3	4,0	3,3	2,5
CZ	8,6	8,4	8,6	9,1	9,2	8,2	5,7
DK	1,7	1,6	1,7	1,2	1,3	1,6	0,8
DE	4,6	4,4	4,6	4,0	3,7	3,5	2,4
EE	7,1	6,9	7,1	6,9	5,5	4,5	2,9
IE	3,9	0,1	3,9	2,7	-4,2	-1,1	-3,9
GR	-2,9	-3,0	-2,9	-3,1	-3,5	-3,5	-3,0
ES	-1,3	-1,5	-1,3	-2,3	-2,8	-4,2	-3,7
FR	6,3	6,3	6,3	5,7	4,9	3,2	-2,8
HR	2,9	3,3	2,9	2,7	-2,1	-1,9	-2,8
IT	1,7	1,9	1,7	2,1	1,7	0,4	-0,9
CY	-0,7	-0,2	-0,7	-0,7	-0,9	-2,9	-2,7
LV	0,9	0,6	0,9	0,1	-0,5	-3,4	-3,4
LT	8,7	8,2	8,7	8,6	7,2	3,5	2,2
LU	8,4	8,3	8,4	8,4	7,2	6,9	6,8
HU	10,8	9,8	10,8	4,8	-0,8	-10,3	-6,1
MT	8,7	8,2	8,7	7,6	7,7	8,7	9,6
NL	-1,5	-1,8	-1,5	3,4	3,5	5,5	1,3
AT	4,9	4,7	4,9	4,7	4,4	4,5	3,1
PL	5,3	4,3	5,3	2,6	2,9	4,5	3,5
PT	0,3	-0,4	0,3	-1,2	-2,3	-3,8	-3,8
RO	12,9	11,7	12,9	13,2	13,4	15,5	9,2
SI	4,3	4,3	4,3	5,4	4,2	1,8	0,5
SK	12,7	11,5	12,7	12,8	14,4	13,8	13,6
FI	1,6	1,8	1,6	2,2	2,3	2,5	1,7
SE	5,6	5,9	5,6	7,3	7,6	8,5	6,4
UK	3,4	3,2	3,4	4,3	4,0	3,3	2,5

Wohnbaukredite<sup>1,3</sup>

Anteil am BIP, in %

	4Q18	3Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	..	35,0	..	33,5	32,7	30,9	28,2
BG	..	9,6	..	9,4	9,3	9,8	10,4
CZ	..	23,2	..	23,5	22,2	21,5	20,8
DK	..	100,1	..	99,7	102,2	104,1	105,7
DE	..	36,1	..	35,7	35,5	35,5	35,6
EE	..	29,6	..	30,0	30,6	30,5	30,1
IE	..	24,4	..	25,4	26,9	29,3	40,1
GR	..	31,0	..	32,4	34,6	37,9	38,6
ES	..	43,2	..	44,7	47,9	51,1	55,9
FR	..	43,7	..	42,6	41,5	40,2	39,8
HR	..	14,0	..	14,5	14,9	17,3	18,1
IT	..	21,6	..	21,8	21,8	21,9	22,1
CY	..	42,3	..	56,8	62,3	65,7	66,2
LV	..	14,2	..	16,1	17,6	18,5	20,0
LT	..	17,1	..	17,0	16,9	16,5	16,4
LU	..	51,2	..	50,8	48,7	46,9	45,4
HU	..	7,7	..	7,9	8,3	8,6	10,0
MT	..	40,2	..	40,3	40,6	40,5	42,2
NL	..	61,7	..	65,3	65,7	59,9	58,4
AT	..	28,2	..	28,3	27,8	27,5	26,6
PL	..	19,8	..	20,2	21,0	20,5	20,0
PT	..	46,6	..	47,9	50,7	54,3	58,7
RO	..	7,7	..	7,6	7,6	7,2	6,6
SI	..	13,6	..	13,9	14,2	14,2	14,2
SK	..	30,5	..	29,9	27,7	24,9	22,8
FI	..	42,1	..	42,9	43,5	43,8	43,7
SE	..	67,0	..	66,5	65,5	65,2	61,0
UK	..	58,6	..	58,2	56,2	58,0	60,4

Quelle: EZB.

Anmerkung: Der Vergleichbarkeit wegen werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

<sup>1</sup> Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltsektor.

<sup>2</sup> Jahresveränderung des Index of Notional Stocks; die Jahres- und Quartalswerte ergeben sich aus den jeweils letzten Monatswerten der Periode. Die inländische Kreditvergabe ist in allen Währungen erfasst und in Euro umgerechnet.

<sup>3</sup> Inländische Kredite in allen Währungen, Umrechnung in Euro, Periodenendstände der Kreditbestände in % des BIP des letzten Jahres bzw. der letzten vier Quartale.

Wohnbaukredite<sup>1,2</sup> tatsächliche Neugebung (ohne neuerhandelte Kredite)

Veränderung zum Vorjahr in %

	4Q18	3Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	14,3	11,9	3,4	-12,6	6,1	-8,6	..
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	11,1	20,5	7,0	5,1	11,4	42,8	..
DK	..	..	..	..	..	..	..
DE	11,2	6,1	7,5	0,0	-3,2	4,0	..
EE	-1,3	1,9	3,2	17,4	10,0	22,9	..
IE	15,9	13,6	19,9	31,5	13,1	-12,2	..
GR	..	..	7,0	..	..	..	..
ES	16,5	21,2	16,8	17,4	17,4	24,5	..
FR	14,4	19,3	3,6	15,9	38,2	-0,5	..
HR	-16,4	-49,8	-28,5	-13,7	270,0	213,4	94,1
IT	7,5	5,0	0,3	-2,9	23,6	19,5	..
CY	3,9	-3,1	19,9	33,1	102,6	48,9	..
LV	3,4	4,3	7,5	8,6	36,4	8,0	..
LT	15,0	16,0	9,7	12,1	51,4	101,0	..
LU	37,6	1,9	34,3	3,8	9,7	..	..
HU	17,5	35,4	33,9	35,6	29,8	27,6	..
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	2,8	4,0	-0,7	16,3	19,8	71,2	..
AT	2,6	0,4	6,1	18,6	-0,8	10,4	..
PL	18,1	10,4	10,5	11,1	-0,6	7,6	..
PT	7,8	22,3	19,6	41,4	39,1	21,2	..
RO	-3,1	-7,2	-12,0	34,8	-1,0	..	..
SI	14,3	1,9	-3,8	5,4	19,7	36,1	..
SK	-10,1	20,6	9,6	-6,2	34,4	2,2	..
FI	3,1	0,1	3,3	1,6	7,8	6,8	..
SE	..	..	..	..	..	..	..
UK	..	..	..	..	..	..	..

Anteil der variabel verzinsten Wohnbaukredite<sup>1</sup> im Neugeschäft<sup>3</sup>

in %

	4Q18	3Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	11,1	11,2	11,1	6,4	3,8	3,2	5,4
BG	99,0	98,4	98,8	99,0	97,9	96,8	97,1
CZ	3,9	4,6	4,0	3,7	5,1	5,8	8,6
DK	33,0	32,0	33,2	35,4	33,9	24,9	35,4
DE	11,6	11,5	11,7	11,4	12,0	12,4	15,8
EE	88,1	88,7	88,8	89,2	89,1	89,4	88,0
IE	31,4	36,1	39,2	49,5	65,4	66,0	86,6
GR	..	..	96,1	92,1	..	..	..
ES	35,0	37,3	36,8	42,4	46,3	62,9	64,5
FR	2,3	2,4	2,5	1,5	2,0	3,1	6,1
HR	3,6	7,4	8,4	23,6	33,0	71,7	80,6
IT	30,5	32,8	33,2	33,0	37,4	45,4	77,4
CY	95,3	93,7	95,8	98,1	96,3	93,6	90,7
LV	92,3	97,0	95,7	93,9	90,5	92,0	88,0
LT	98,2	98,1	97,4	91,1	85,8	87,9	90,0
LU	46,7	45,9	45,9	42,1	45,0	52,1	74,9
HU	6,5	11,5	15,4	39,7	42,7	46,6	47,1
MT	..	63,9	63,0	68,7	71,3	75,8	102,6
NL	16,9	16,2	16,2	13,5	13,5	14,0	19,5
AT	44,5	41,3	43,5	51,9	63,5	76,3	84,0
PL	100,0	100,0	100,0	100,0	99,9	100,0	100,0
PT	66,3	64,0	65,1	60,2	65,7	91,7	92,3
RO	69,7	74,4	74,1	79,8	91,8	80,1	86,8
SI	48,0	50,5	48,0	45,3	58,9	77,3	97,9
SK	1,7	1,5	1,7	2,0	4,0	6,2	7,9
FI	98,0	98,2	98,1	97,4	97,0	96,6	97,5
SE	68,8	80,6	77,0	72,5	..	..	..
UK	7,2	8,7	7,5	11,3	16,0	15,7	13,3

Quelle: EZB.

Anmerkung: Der Vergleichbarkeit wegen werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

<sup>1</sup> Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltsektor.

<sup>2</sup> In der jeweiligen Landeswährung (Veränderungsraten auf Basis der Durchschnitte der verfügbaren Monatswerte der jeweils relevanten Jahre bzw. Quartale).

<sup>3</sup> Neugeschäft ist definiert als echtes Neugeschäft und Neuerhandlungen, variable Kredite sind definiert als Kredite mit anfänglicher Zinsbindungsfrist bis zu einem Jahr; berücksichtigt werden nur in der jeweiligen Landeswährung vergebene Kredite. Periodenwerte berechnet aus den verfügbaren Monatswerten der relevanten Perioden.

## Immobilienmarktdaten international – Februar 2019

### Wohnbaukredite<sup>1</sup> in % des verfügbaren Einkommens<sup>2</sup>

in %

	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..
BE	..	63,7	62,2	58,5	52,4
BG	..	16,0	15,9	16,4	17,3
CZ	..	48,1	44,8	43,3	41,1
DK	..	216,2	221,4	229,9	237,5
DE	..	62,5	62,0	61,6	61,1
EE	..	57,1	57,7	57,5	57,5
IE	..	75,9	78,8	86,8	92,6
GR	..	55,2	58,5	63,1	62,6
ES	..	78,3	81,5	85,5	91,8
FR	..	72,1	70,1	68,1	66,7
HR	..	..	..	..	..
IT	..	35,1	35,0	34,9	35,1
CY	..	93,1	101,4	107,3	107,7
LV	..	29,5	31,4	34,0	37,8
LT	..	28,8	27,8	27,5	27,4
LU	..	139,0	138,5	131,6	124,6
HU	..	14,8	15,4	16,3	18,4
MT	..	..	..	..	..
NL	..	142,6	141,6	129,1	124,9
AT	..	51,0	49,3	49,0	46,4
PL	..	..	35,6	35,6	34,0
PT	..	77,0	80,6	85,7	92,3
RO	..	14,3	14,5	14,2	13,3
SI	..	25,3	25,3	25,5	25,0
SK	..	54,0	49,9	44,7	40,9
FI	..	80,2	79,9	79,5	78,9
SE	..	135,7	132,8	132,6	120,2
UK	..	92,9	87,9	88,3	94,8

### Anzahl der Transaktionen für Wohnraum<sup>3</sup>

je 1.000 Einwohner

	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	9,3	10,1	9,5	8,8
BE	11,1	10,4	9,4	12,1	11,2
BG	..	..	..	..	..
CZ	..	..	..	..	..
DK	..	12,9	13,0	11,1	9,9
DE	..	..	..	..	..
EE	19,7	20,2	19,7	18,4	17,7
IE	..	..	6,9	6,9	4,2
GR	..	5,6	5,0	4,0	4,5
ES	11,4	9,9	8,6	7,9	6,4
FR	14,5	12,6	12,0	10,5	11,0
HR	0,6	0,7	0,4	0,6	0,5
IT	..	8,8	7,4	6,9	6,8
CY	..	..	..	..	..
LV	10,3	10,5	9,0	9,2	9,1
LT	11,5	11,1	9,7	10,4	9,1
LU	18,1	16,7	16,5	17,1	15,3
HU	..	..	12,1	11,5	9,0
MT	..	13,9	15,1	14,0	10,4
NL	..	0,0	0,0	0,0	0,0
AT	8,4	8,2	7,8	6,8	5,5
PL	5,0	4,6	4,2	3,1	3,2
PT	14,9	12,3	10,3	8,1	7,6
RO	..	..	..	..	..
SI	..	..	..	..	..
SK	..	..	..	..	..
FI	..	13,6	14,3	13,5	14,6
SE	16,3	16,3	17,3	16,5	15,9
UK	..	..	19,0	18,9	16,8

Quelle: EZB, Eurostat.

Anmerkung: Der Vergleichbarkeit wegen werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

<sup>1</sup> Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltsektor.

<sup>2</sup> Inländische Kredite in allen Währungen, Jahresendstände der Kreditbestände in % des verfügbaren Einkommens nach dem Ausgabenkonzept netto. Die Daten stellen den Anteil in % des Haushaltssektors dar.

<sup>3</sup> Von privaten Haushalten gekauft.